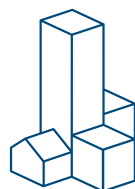


Rapport de gestion annuel

EXERCICE 2020 - 2021



schg

Société Coopérative
d'Habitation Genève

Rapport de gestion annuel

EXERCICE 2020 - 2021

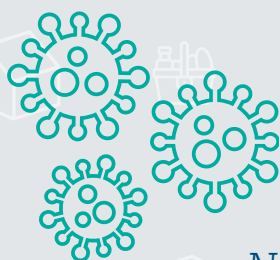
SOMMAIRE

BILLET DU PRÉSIDENT	2
MESSAGE DE LA DIRECTION	4
LA SCHG EN BREF	6
Portrait	6
Typologies des logements	7
Liste des immeubles	8
Plan de situation	9
Gouvernance	10
Organigramme	11
VIE DANS LES CITÉS	18
ACTIVITÉS	22
Travaux et Projets	
Constructions en cours	23
Entretien des immeubles	28
Gérance et Administration	
Décomptes de chauffage	30
Contentieux et Transitoires	30
Location	31
RAPPORT FINANCIER	33
Bilan	34
Compte d'exploitation	35
Bilans comparés	36
Comptes d'exploitation comparés	38
Flux de fonds	40
Annexe aux comptes	42
Rapport de l'organe de révision	47

NOTE AUX LECTEURS

L'adresse **rue Louisa-Vuille 6 et 8** mentionnée dans ce rapport fait l'objet d'un recours déposé le 7 septembre 2021 par la SCHG auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice afin de maintenir la dénomination Franchises 34 et 36 (voir page 21).

BILLET DU PRÉSIDENT



« Nous ne répéterons jamais assez combien il est indispensable de pouvoir compter sur chacune et chacun de vous pour poursuivre notre route. »

Chères et Chers sociétaires,
Chères et Chers ami·e·s de la Société
Coopérative d'Habitation de Genève,

Chaque crise est une phase décisive qui permet la réflexion sur le changement possible et souhaité afin d'aboutir à des solutions innovantes et bienvenues.

Celui qui s'opère au sein de notre Coopérative a fait l'objet de communications diverses dans lesquelles nous avons déjà présenté cette évolution et les moyens que nous envisageons de déployer pour atteindre nos objectifs, les outils que nous mettons en place, compatibles notamment, et les forces supplémentaires engagées pour faire face aux prochaines décennies de façon réfléchie et sereine.

Des ateliers de réflexion ont été conduits pour le développement de trois enjeux à réussir ensemble: le sens de la Coopérative et ses valeurs, le développement durable et l'énergie ainsi que la gouvernance avec la détermination de règles internes et externes. Ces ambitions, il sera nécessaire d'en fixer la temporalité et de réfléchir à leur priorisation.

Une enquête, utile au développement d'une nouvelle plateforme de communication, lancée en partenariat avec naxoo, a été riche en enseignements sur vos attentes, que ce soit en termes de qualité du service à votre intention ou en termes de communication. Cette enquête a d'ailleurs été suivie d'ateliers d'échanges entre sociétaires, collaboratrices et collaborateurs, et Instances. Nous ne vous cachons pas notre surprise face au taux important de participation à ces initiatives et nous vous remercions de votre enthousiasme et de votre implication. Nous ne répéterons jamais assez combien il est indispensable de pouvoir compter sur chacune et chacun de vous pour poursuivre notre route. C'est l'occasion de vous en remercier.

C'est avec un grand plaisir et une belle motivation que nous vous présenterons ces axes lors de la prochaine Assemblée générale d'octobre 2021.

Genève, le 3 juin 2021



Jean-Marc Siegrist
Président



« Chaque crise est une phase décisive qui permet la réflexion sur le changement possible et souhaité afin d'aboutir à des solutions innovantes et bienvenues. »

MESSAGE DE LA DIRECTION

Sans surprise, une grande partie des activités de la SCHG a été affectée cette année par les effets de la pandémie. Une période complexe s'il en est, qui aura nécessité de la part des un-e-s et des autres d'importants efforts pour que notre organisation puisse continuer à remplir sa mission, notamment auprès de ses sociétaires.

Rappelez-vous la fin de l'exercice précédent ! En l'espace d'une semaine, tout a basculé et il nous a fallu rapidement mettre en place une organisation efficace pour offrir aux collaboratrices et collaborateurs des conditions de télétravail dignes de ce nom.

Ce changement radical a bien sûr exigé des ajustements et l'achat de matériel, comme des téléphones et des ordinateurs, mais ce n'est pas là que se trouve le principal enseignement de cette crise. En effet – et nous tenons à le souligner ici avec fierté –, toutes les équipes ont admirablement joué le jeu et nous avons pu voir se former sous nos yeux une cohésion sans précédent qui a favorisé l'émergence d'initiatives et de belles solidarités, notamment envers les personnes les plus vulnérables parmi les habitantes et habitants de nos quartiers.

Fort heureusement, nous n'avons à ce jour que très peu de cas d'infection à déplorer, aussi bien au sein de la Coopérative que parmi nos collaboratrices et collaborateurs. Les mesures sanitaires ont donc porté leurs fruits, y compris les solutions d'horaires alternés appliqués par les concierges et les services afin d'assurer la continuité de nos tâches tout en limitant les contacts et les risques de contamination.

« Malgré les incertitudes qu'elle a générées, cette pandémie nous aura en tout cas permis d'améliorer notre fonctionnement et de définir de manière plus claire nos objectifs pour le futur. »

Nos concierges se sont d'ailleurs particulièrement distingué-e-s pendant cette période, par leur disponibilité et leur bienveillance, deux qualités chères à l'esprit coopératif que nous défendons. Les équipes administratives et de support méritent également d'être félicitées. Grâce à elles, nous avons pu avancer en maintenant le cap malgré les inévitables retards et complications dus à la situation. De leur côté, nos sociétaires ont contribué, chacune et chacun à sa manière, à l'effort commun, ce qui a permis de traverser cette mauvaise passe sans trop de dommages et de consolider encore cette union qui fait l'esprit et la force de la SCHG. L'importante participation des associées et associés à la première Assemblée générale « virtuelle » de notre histoire montre en effet l'intérêt que toutes et tous portent à la vie de notre Coopérative. Entretien cette flamme reste donc plus que jamais au cœur de notre mission.

Malgré les incertitudes qu'elle a générées, cette pandémie nous aura en tout cas permis d'améliorer notre fonctionnement et de définir de manière plus claire nos objectifs pour le futur. Nous avons notamment, dans ce cadre, complètement repensé notre infrastructure informatique pour augmenter son efficacité et sa sécurité. Aujourd'hui, notre système a entièrement basculé sur le cloud, un exercice parfaitement réussi et maîtrisé qui nous permettra à l'avenir, si le besoin devait s'en ressentir, de télétravailler plus sereinement, à tout le moins d'être beaucoup plus flexibles. Face à la forte croissance de ces dernières années, notre organisation doit continuer à s'adapter tout en cherchant à valoriser les compétences internes, l'idée étant de continuer à développer un cadre de vie de qualité pour nos sociétaires à un rythme qui favorise le « bien-vivre » ensemble.



Jean Charles Dumonthay
Secrétaire général



José Aubareda
Directeur
Service Gérance
& Administration



« Toutes les équipes ont admirablement joué le jeu et nous avons pu voir se former sous nos yeux une cohésion sans précédent qui a favorisé l'émergence d'initiatives et de belles solidarités, notamment envers les personnes les plus vulnérables parmi les habitantes et habitants de nos quartiers. »

LA SCHG EN BREF

Portrait

Fondée en 1919, la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) est une coopérative d'habitation qui a pour but de mettre à la disposition de ses sociétaires et de leur famille des logements à des conditions favorables ainsi que des surfaces d'activités.

Société sans but lucratif dont le siège est à Genève, la SCHG assume, au nom de ses sociétaires et en lien avec son Conseil d'administration et sa direction, la gestion courante de près de 2'000 logements répartis dans plus de 80 immeubles. Animée par une équipe professionnelle et motivée, la SCHG assure ainsi le maintien, la mise en valeur et le développement de son parc immobilier.



Typologies des logements

NOMBRE DE PIÈCES	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	7	Total
*Ch. de l'Essor 2, 4 et 1 à 31								18				18
*Ch. des Sports 1 à 11								6				6
**Cité Villars 2 à 32				36	36	12	12					96
**Cité Villars 34 à 60				45		36	6	6				93
Cité Franchises 38 à 52				9		27	6	6				48
Rue Camille-Martin 1 à 17		24		24		56		48	8	8	8	176
Ch. des Sports 2 à 16				32		72		48		16		168
Cité Vieusseux 1 à 7			23	31		38		31		8		131
Cité Vieusseux 2 et 4			8	8		16		24				56
Cité Vieusseux 6			16	16		8						40
Cité Vieusseux 11 à 21		2	2	36		50		66		1		157
Cité Vieusseux 16 et 18				45		60		45				150
Cité Vieusseux 12		11	1	6	1	30		20				69
Prom. Jean-Treina 1 à 14		12		38		71		48		4		173
Rue Camille-Martin 23 à 31	1	1		4		29		8				43
Av. Ernest-Pictet 31 et 33				1		13		12				26
Rue de Bandol 3 à 9bis				3		7		27		10		47
Ch. Victor-Duret 42 à 46						9		11		2		22
Rue Sonnex 13				4		4		15		2		25
Rue de La-Tambourine 25 à 29			2	6		29		3		6		46
Rue Sonnex 30 et 32		5		3		10		19		9		46
Rue Édouard-Rod 4a, 4b et 4c				7		19		16				42
Ch. des Sports 74 à 80				40 ^a		36 ^b		20 ^c				96
Av. de Joli-Mont 7 à 11		7		21		21		14				63
Cité Vieusseux 23 à 27	5	5		8		29		16				63
TOTAUX	6	67	52	423	37	682	24	527	8	66	8	1'900

*Villas Cité-Jardins d'Aire

** Les bâtiments de Cité Villars 2 à 24 ont été démolis dans le cadre du chantier du Bâtiment F

^a dont 4 appartements LMI (3 + 1 pièce)

^b dont 16 appartements LMI (4 + 1 pièce)

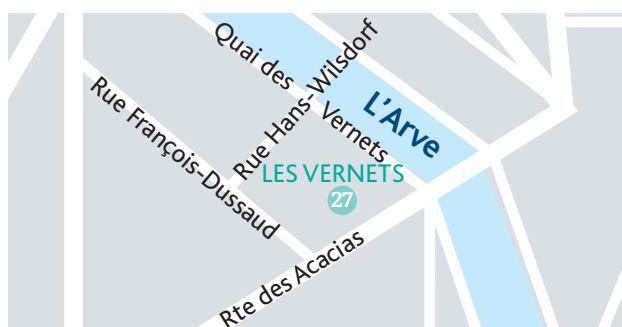
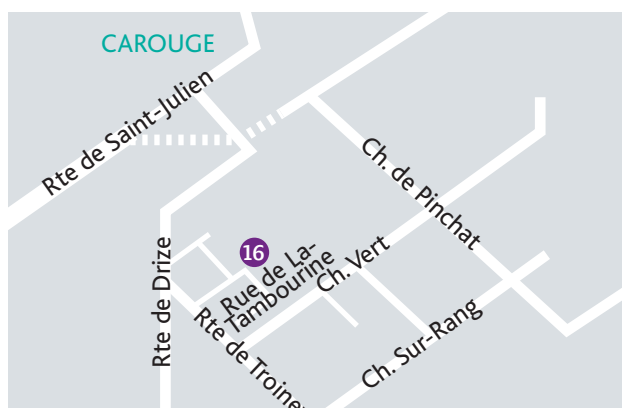
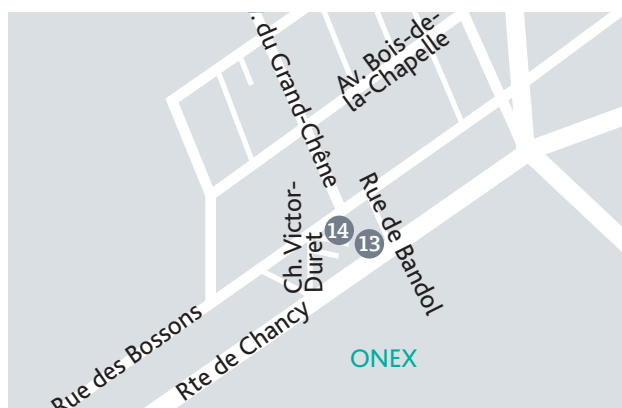
^c dont 4 appartements LMI (5 + 1 pièce)

Liste des immeubles

ANNÉES DE CONSTRUCTION	LIEU	NOMBRE D'APPARTEMENTS	NOMBRE DE PIÈCES	PRIX ACTUEL DE LOCATION (MOYENNE ANNUELLE PAR PIÈCE)	SECTEUR (LIBRE/SUBVENTIONNÉ)	NOMBRE D'ARCADES ET SALLES AU REZ	TOTAL DES M ² ARCADES ET SALLES AU REZ	NOMBRE DE DÉPÔTS	TOTAL DES M ² DÉPÔTS	PARKINGS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS
1	1920-1927 Cité-Jardins d'Aire	24	114	4'415	libre					
2	1947-1950 Cité Villars 2 à 60 *	189	672	1'557	libre	1	45	7	140	104
3	1949 Cité Franchises 38 à 52	48	192	1'478	libre	1	61	4	75	11
4	1961 Camille-Martin 1 à 17	176	732	2'281	libre	10	815	29	457	85
5	1965 Sports 2 à 16	168	720	2'276	libre	8	787	23	658	128
6	1966 Centre Coop Aire				libre	1	1'055	4	322	15
7	1968-1974 Cité Vieusseux 1 à 7, 2 à 6, 11 à 21	384	1'506	2'254	libre	19	2'660	16	616	305
8	1978 Cité Vieusseux 9, 16 et 18	150	600	2'886	libre	11	3'348	17	1'520	417
9	1990 Cité Vieusseux 12	69	266	3'132	libre	2	204	2	15	30
10	1992 Sports-Essor	68	265	3'619	libre	0	0	9	84	83
11	1995 Sports-Essor	148	593	4'124	libre	0	0	38	539	186
12	1999 Ernest-Pictet 31 et 33	26	115	3'813	HM	1	132	1	42	30
13	1999 Bandol 3 à 9bis	47	233	3'656	HM	0	0	0	0	47
14	2001 Victor-Duret 42 à 46	22	103	4'034	HM	0	0	0	0	27
15	2004 Sonnex 13	25	115	4'817	HM	4	505	4	109	33
16	2006 La-Tambourine 25 à 29	46	190	4'397	HM	0	0	0	0	52
17	2010 Sonnex 30 et 32	46	208	4'468	HM	0	0	0	0	46
18	2012 Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	42	177	3'797	LUP/HM	0	0	0	0	32
19	2015 Sports 74 à 80 – Parc Hentsch	96 LMI	364 24	4'348 4'485	LUP/HM	1	40	8	230	116
20	2015 Joli-Mont 7 à 11	63	231	4'571	LUP/HM	0	0	0	0	61
21	2017 Cité Vieusseux 23 à 27	63	237.5	4'422	ZD LOC	2	822.1	0	0	57
TOTAL ACTUEL EN EXPLOITATION		1'900	7'657.5	3'018		61	9'652	162	4'807	1'865

* Les bâtiments de Cité Villars 2 à 24 ont été démolis dans le cadre du chantier du Bâtiment F

Plan de situation



Projets en cours

- 22 Bâtiment A: Rue Louisa-Vuille 6 et 8, mise en exploitation mai-juin 2021
- 23 La Forêt: Square Aimée-Rapin 2 à 8
- 24 Bâtiment F: Cité Villars 2 à 8
- 25 Édouard-Rod 6
- 26 Bâtiment E: Cité Villars
- 27 Praille-Acacias-Vernets (PAV): Quai Vernets

Gouvernance

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Pour tenir compte des directives sanitaires en lien avec la pandémie, une séance du Conseil d'administration a été annulée et celle prévue le 25 mars 2021 a été décalée d'un mois. Cela a porté le nombre de séances à quatre pour cet exercice. Des délégations d'administrateurs ont néanmoins été à pied d'œuvre pour traiter certains dossiers spécifiques.

Convoquée initialement pour le 27 octobre 2020, l'Assemblée générale a été annulée et remplacée par une Assemblée « résiduelle » qui s'est déroulée le 9 décembre 2020 en conformité avec l'Ordonnance 3 Covid-19 (art. 27 al. 1 let. A). Son annulation a fait l'objet d'une parution dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et un courrier mentionnant ce changement a été envoyé aux sociétaires. Une procédure de vote par correspondance a été organisée afin de permettre aux associées et aux associés d'exercer leurs droits statutaires. Un huissier judiciaire a été mandaté pour le dépouillement des 544 bulletins de vote reçus.

Dans ce cadre, Jean-Marc Siegrist a été réélu au poste de président et Juan Boada à celui de vice-président.

Sur l'exercice 2020-2021, le Conseil d'administration était composé de 21 personnes.

Trois nouveaux administrateurs, à savoir Ana Da Costa, sociétaire domiciliée dans l'immeuble LMI du chemin des Sports, Michel Buergisser, administrateur externe, secrétaire général de la Commune de Vernier et Mohamed Mike Fani, sociétaire domicilié à Camille-Martin, ont été élus et ont rejoint les administratrices et administrateurs nommés ou réélus suivants:

2018

- Juan Boada
Vice-président
- Karin Chervaz
- Aldo Commisso
- Andrée Crestani
- Bernard Degaudenzi
- Jean Charles Dumonthay
- Jean Erhardt
- David Hiler
- Albert Knechtli
- Agostino Martinoli

2019

- Bruno Cunha Dos Santos
(depuis le 28.10.2019)
- Jean-Pascal Emery
- Roland Fankhauser
- Serge Harder
- Benjamin Lavizzari
- Patrick Riser
- Nicole Valiquer Grecuccio
- André Vez

2020

- Rémy Pagani
(conseiller administratif, délégué de la Ville de Genève)
- Isabelle Pergoud
- Jean-Marc Siegrist,
Président
- Claudia Sironi
- Patrick Uebelhart

L'ancien conseiller d'État David Hiler, membre du Conseil d'administration depuis le 28 octobre 2015, a donné sa démission pour le 30 juin 2020 et a été remercié pour les nombreux et précieux conseils qu'il n'a eu de cesse de prodiguer en faveur de la SCHG. Rémy Pagani est pour sa part remplacé par Alfonso Gomez, conseiller administratif responsable du Département des finances, de l'environnement et du logement.

COMITÉ DE DIRECTION

Tout en restant attentif à la bonne marche de la SCHG, le Comité de direction a également dû composer avec les directives liées à la pandémie. Les dix séances maintenues se sont déroulées principalement en visioconférence. Les huit membres du Comité de direction ont été reconduits dans leurs fonctions pour l'exercice 2020-2021.

- Jean-Marc Siegrist
Président
- Juan Boada
Vice-président
- Bernard Degaudenzi
- Albert Knechtli
- Benjamin Lavizzari
(auditeur)
- Agostino Martinoli
- Isabelle Pergoud
- Patrick Uebelhart

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

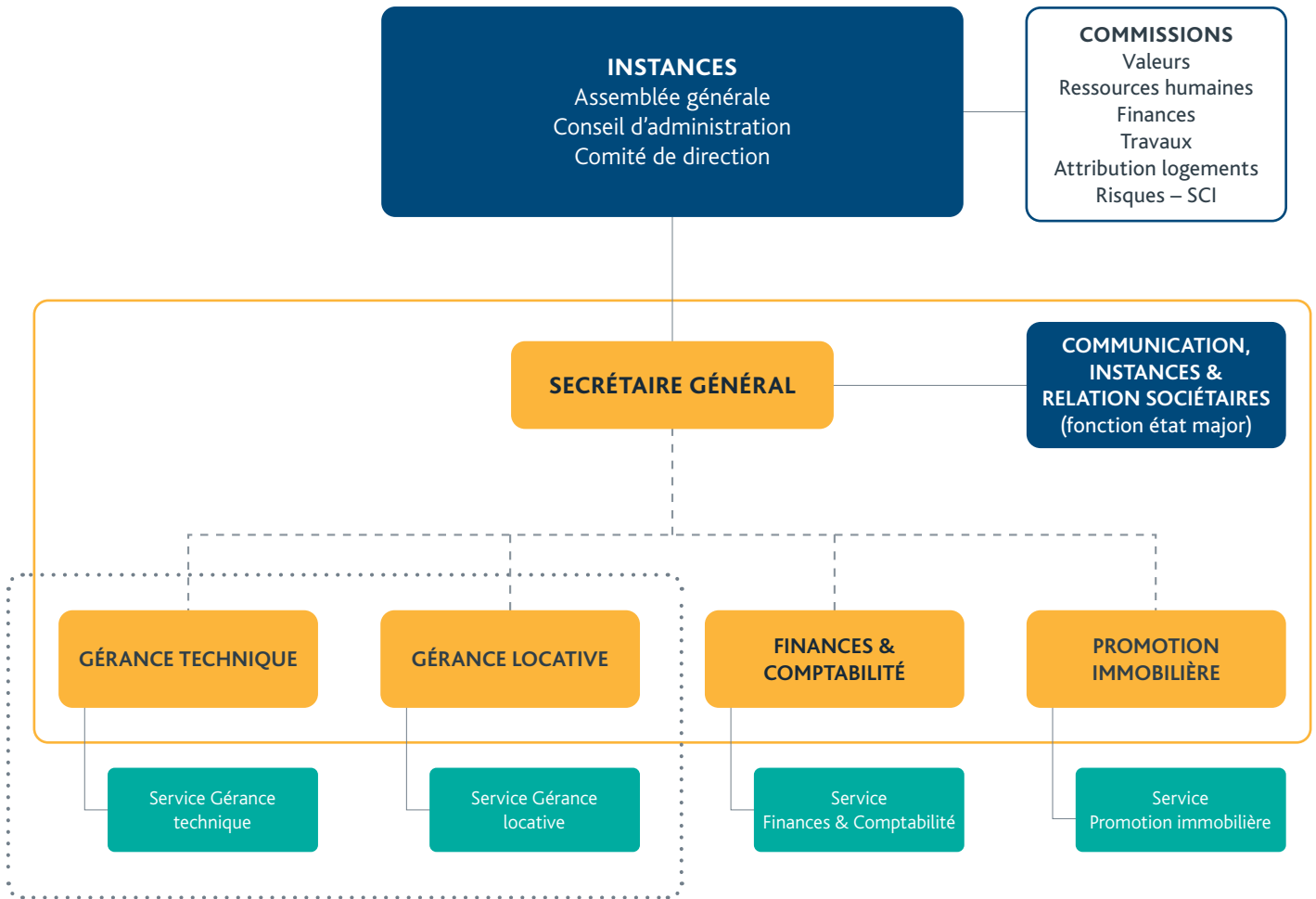
La Commission d'attribution des logements n'a pas été convoquée lors de l'exercice sous revue, puisque aucune mise en exploitation n'est intervenue. Le prochain exercice sera différent, avec la fin de la construction de l'immeuble A du projet Papillon de Vieusseux. Elle est composée de:

- Jean-Pascal Emery
- Isabelle Pergoud
- Claudia Sironi
- André Vez
- Roland Fankhauser
Membre suppléant

ORGANE DE RÉVISION

Le mandat de la Société fiduciaire d'expertise et de révision a été reconduit, sur décision de l'Assemblée générale résiduelle du 9 décembre 2020.

Organigramme



- Direction
- - - - - Transversalité dans la gestion des dossiers
- Projet Gérances réunies, 2021



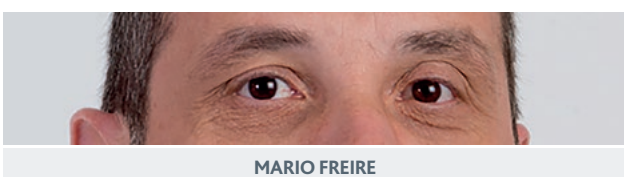
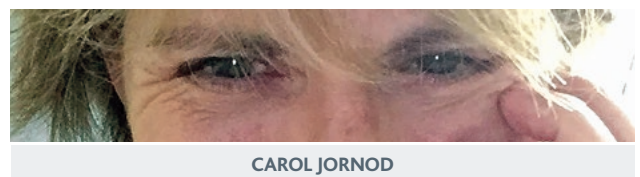
DÉTAIL DE L'ACCÈS AUX GARAGES – RUE LOUISA-VUILLE 6 ET 8

Équipes

DIRECTION

- **Jean Charles Dumonthay**, Secrétaire général (*depuis le 01.01.2020*)
- **José Aubareda**, Directeur Gérance et Administration
- **Frank Pilger**, Directeur adjoint, Responsable Service technique
- **Mario Freire**, Responsable Comptabilité et Finances
- **Louisa Gueddimi**, Responsable Promotion immobilière (*depuis le 01.05.2020*)
- **Carol Jornod**, Responsable Communication et Instances

« Le port du masque a apporté une vision différente de nos échanges avec nos interlocuteurs. »



Équipes

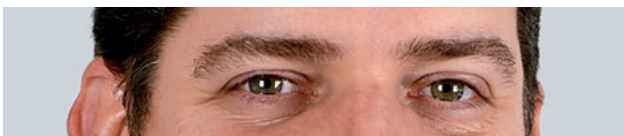
SERVICES GÉNÉRAUX

- **Boris Burgy**, Adjoint du responsable Comptabilité et Finances (sociétaires-locataires comptabilité immeubles)
- **Leotrim Dervishaj**, Collaborateur Finances (sociétaires-locataires)
- **Behare Krasniqi**, Collaboratrice Finances (fournisseurs)
- **Georgine Nicastro**, Collaboratrice Finances (comptabilité sociétaires)
- **Dominique Waegell**, Collaborateur Finances (décomptes chauffage, comptabilité générale)
- **Claudine Peray**, Adjointe du directeur Gérance et Administration, Responsable informatique
- **Nathalie Beckel**, Collaboratrice Gérance

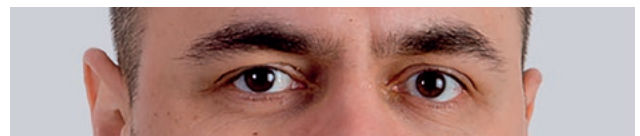
- **Aline Gonzalez**, Collaboratrice Gérance
- **Corinne Piaget**, Collaboratrice Gérance (jusqu'au 30.11.2020)
- **Inès Chaves**, Collaboratrice Gérance
- **Manon Liniger**, Collaboratrice Gérance (dès le 11.08.2020)
- **Mélissa Da Rocha**, Réceptionniste-Téléphoniste (dès le 01.10.2020)
- **Beatriz Rodriguez**, Gérante technique
- **Gabriella Mettler**, Gérante technique
- **Florence Neuhäusler**, Collaboratrice Technique et Travaux
- **Alessandra Fressineau**, Assistante Technique et Travaux (dès le 01.09.2021)
- **Cécilia Lante**, Cheffe de projets, Promotion immobilière (dès le 09.11.2020)

SERVICE TECHNIQUE

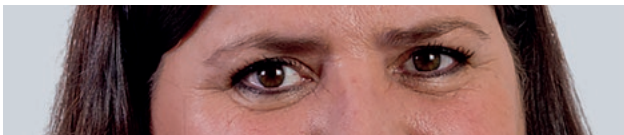
- **Raja Bouzid**, Lingère
- **Daniel Marti**, Jardinier responsable (jusqu'au 31.12.2021)
- **Jérémie Petoud**, Jardinier
- **Sylvain Vullioud**, Surveillant parkings (jusqu'au 31.12.2020)
- **Ludovic Gojon**, Jardinier (dès le 01.07.2020)



BORIS BURGUY



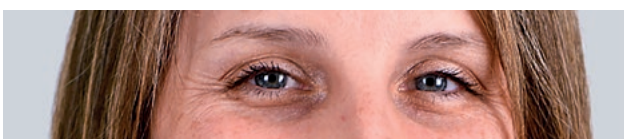
LEOTRIM DERVISHAJ



BEHARE KRASNIQI



DOMINIQUE WAEGELL



CLAUDINE PERAY



NATHALIE BECKEL



CORINNE PIAGET



INÈS CHAVES



MANON LINIGER



MÉLISSA DA ROCHA



BEATRIZ RODRIGUEZ



GABRIELLA METTLER



FLORENCE NEUHÄUSLER



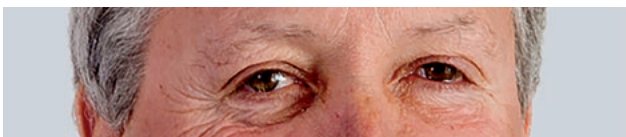
ALESSANDRA FRESSINEAU



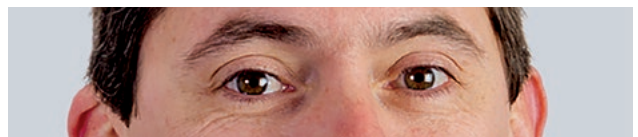
CÉCILIA LANTE



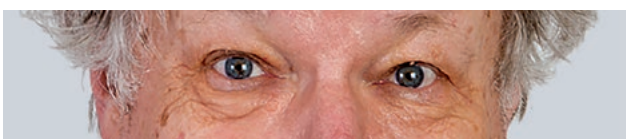
RAJA BOUZID



DANIEL MARTI



JÉRÉMIE PETOUD



SYLVAIN VULLIOUD



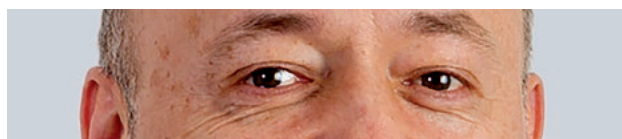
LUDOVIC GOJON

Équipes

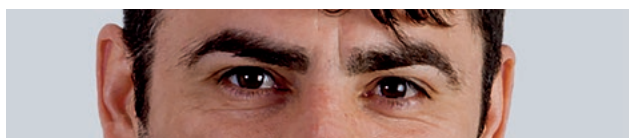
CONCIERGES

- **Ciprien Maneiro-Rama**, Responsable Conciergeries
- **Nicolae Barbu**, Jean-Treina 1 à 5 + extérieurs, Camille-Martin 23 à 31 + extérieurs + extérieurs Sports-Essor
- **Christian Barraud**, Vieusseux 12, Cité Franchises 38 à 52
- **Stéphane Baur**, Sonnex 30 et 32
- **Yvo Bongo**, La-Tambourine 25 à 29
- **Ernesto Borlido**, Sports 74 à 80
- **Irène Borlido**, Sports 74 à 80
- **Fernando Correia**, Bandol 3 à 9bis, Victor-Duret 42 à 46
- **Laura Correia**, Jean-Treina 6 à 14 + extérieurs + extérieurs Sports-Essor

- **Pierre Cuenca**, Ernest-Pictet 31 et 33, extérieurs + garages souterrains Vieusseux, bassin Vieusseux
- **Antonio Da Silva**, Sonnex 13
- **Maria Dos Santos-Fernandes**, Joli-Mont 7 à 11, Louisa-Vuille 6 et 8
- **Lorenzo Giaffreda**, Vieusseux 15 à 21, boxes Vieusseux (sauf 1 à 7)
- **Juan-Carlos Lorenzo-Martinez**, Sports 2 à 16, extérieurs Coop Aire
- **Serge Mühlemann**, Vieusseux 16 et 18, parkings extérieurs, places de jeux et parking Édouard-Rod
- **Mihai Constantin Papuc**, Adjoint du responsable, Vieusseux 1 à 7, boxes Vieusseux 1 à 7
- **Jesus Antonio Rodriguez-Cruz**, Vieusseux 2 à 6, Vieusseux 11 et 13
- **Didier Schmitt**, Villars 2 à 60
- **Joao Soares Correia**, Camille-Martin 1 à 17, garages, extérieurs Coop Aire
- **Zulmira Soares de Oliveira**, Édouard-Rod 4a, 4b, 4c, places couvertes
- **Flavio Stefanelli**, Vieusseux 23 à 27, parking Édouard-Rod



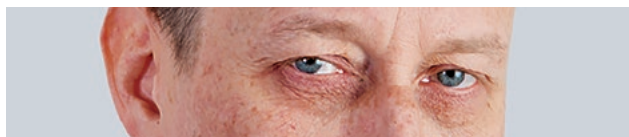
CIPRIEN MANEIRO-RAMA



NICOLAE BARBU



CHRISTIAN BARRAUD



STÉPHANE BAUR



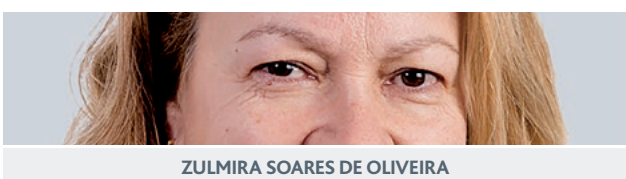
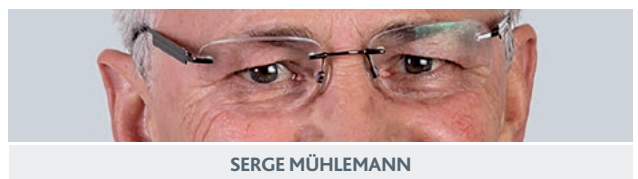
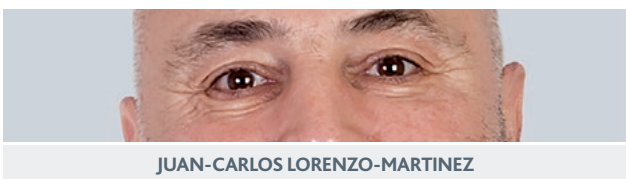
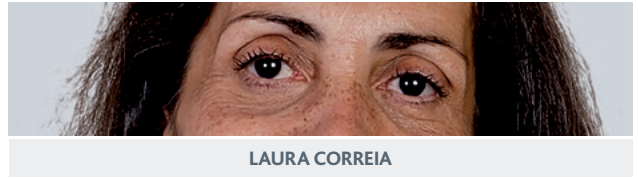
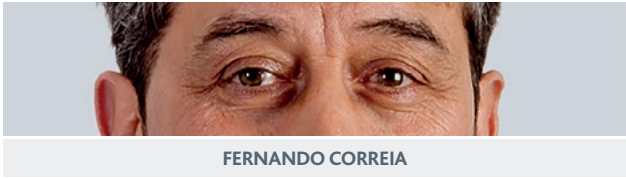
YVO BONGO



ERNESTO BORLIDO



IRÈNE BORLIDO



VIE DANS LES CITÉS

Entre pandémie, confinement et déconfinement, notre exercice cette année s'est le plus souvent apparenté à celui d'un équilibriste. La SCHG ne s'est cependant jamais arrêtée de travailler. Bien au contraire. Nos équipes ont en effet redoublé d'efforts pour continuer à offrir à nos sociétaires des services de qualité malgré des conditions parfois difficiles !



Retour sur nos activités

Une Assemblée générale pas comme les autres

En un siècle d'existence, jamais les Assemblées générales de la SCHG ne s'étaient tenues autrement qu'en présence des Instances et des sociétaires. Une évidence pour une coopérative dont les fondements reposent sur l'échange, la collaboration et le contact humain. Malgré tous nos efforts pour organiser ce grand rendez-vous de partage, nous avons dû finalement nous résigner à proposer à toutes les coopératrices et tous les coopérateurs de vivre l'événement à distance, en nous transmettant notamment leur vote par correspondance et en faisant contrôler le processus par un huissier judiciaire. À notre grande satisfaction, le taux de participation à cette Assemblée a atteint des sommets. De quoi nous rassurer sur l'intérêt que les sociétaires portent à la vie et au futur de « leur » Coopérative.

Commission « Valeurs » et Commission « RH »

Afin de perpétuer les valeurs sur lesquelles la SCHG a bâti son succès et son histoire, le Comité de direction et les membres du Conseil d'administration ont décidé de créer une commission « Valeurs » pour venir soutenir le travail des équipes, faciliter la coopération, la transversalité et le partage d'informations. Objectif : consolider l'esprit coopératif.

Cette commission viendra servir d'appui à la commission « RH », qui étudie les solutions à mettre en place pour faire évoluer notre organisation et améliorer la qualité de nos services. Dans ce cadre, nous avons pour ambition de proposer une structure plus horizontale. Nous souhaitons également, à terme, regrouper les gérances technique et administrative afin d'assurer encore davantage d'efficacité et de réactivité. Cela apportera une importante plus-value à nos sociétaires et permettra à nos collaboratrices et collaborateurs de consolider les compétences et de gagner en polyvalence. Un véritable atout pour la suite de leur carrière professionnelle.

Un questionnaire pour nos futurs sociétaires ?

Pour continuer sur le chapitre des valeurs, la commission d'attribution des logements a été sollicitée cette année afin de procéder au choix des futurs sociétaires du bâtiment A, dans le périmètre de Vieusseux, mis en exploitation en toute fin d'exercice. Dans ce cadre, le processus a été accompagné par un questionnaire afin de déterminer la motivation des postulants ainsi que leur attachement à « l'esprit sociétaire ». Une manière de compléter leur dossier et de tester l'adéquation de leurs valeurs avec celles de la Coopérative. Cette démarche pilote sera reconduite lors des prochaines attributions de logements.

Les contrats « Forces de quartier » sont sur les rails

Comme annoncé dans notre précédent rapport de gestion, la SCHG défend un concept inspiré des contrats de quartier existant dans diverses communes du canton pour permettre à ses sociétaires de développer des projets coopératifs et constructifs visant à renforcer la qualité de vie, l'échange et l'intégration. Dans ce cadre, le groupe de travail a décidé de soutenir le projet d'aide aux démunis du jeune Erjon, fils de sociétaires habitant dans le quartier de Sports-Essor-Camille-Martin. Son initiative visait à récolter et à distribuer des biens de première nécessité à des personnes défavorisées. Un grand bravo à lui pour cet élan de solidarité. Un autre projet est en cours, proposé par quelques jeunes du quartier de Vieusseux, avec la collaboration de la direction de l'école des Franchises et de la Maison de quartier, concernant la réfection d'un terrain de football.

Le Festival Retrouv'été

Après une première édition prometteuse proposée en juillet-août 2020, de nombreuses demandes pour renouveler le Festival Retrouv'été sont parvenues aux oreilles des Instances, qui ont reconduit cette belle expérience. L'été 2021 nous aura permis d'apprécier de nouveaux artistes au pied des immeubles de la Coopérative dans ses quartiers historiques, mais aussi à Onex, au Grand-Saconnex et à Carouge. Une collaboration avec le Conservatoire populaire de musique, danse et théâtre (CPMDT) aura également enrichi le programme de trois représentations supplémentaires.

Les Jobs d'été

Sous l'impulsion d'une de nos membres, nous avons proposé aux enfants de sociétaires de participer à la vie de la SCHG en s'engageant pour de petits jobs d'été. Une initiative qui leur aura permis de se frotter à différentes responsabilités, mais aussi de mettre quelques sous de côté pour leurs projets. Cette idée a connu un succès tellement inattendu que ce ne sont pas moins de 16 postes qui ont été créés contre neuf prévus initialement. Un grand merci à toutes celles et ceux qui ont participé à ce programme – intervenant-e-s et jeunes – en se levant notamment aux aurores tous les jours pour remplir leur mission.

Projet HETS et Groupe « Mieux-vivre »

Comme vous le savez, la recrudescence des incivilités mobilise depuis longtemps les énergies de la SCHG et du Groupe « Mieux-Vivre », lesquels cherchent des solutions pour préserver la qualité de vie des habitantes et des habitants de nos quartiers.

Contrairement aux années précédentes, c'est sur une note positive que nous abordons aujourd'hui ce thème. En effet, une des solutions

mises en place semble apporter une lueur d'espoir. La répression exercée par les forces de l'ordre était nécessaire dans le contexte particulier, mais en parallèle, la SCHG a également étudié d'autres pistes dont celle d'un partenariat avec la Haute École de travail social (HETS). De cette réflexion est né le projet pilote SCHG-HETS, mené avec la Maison de quartier de la Concorde auquel a rapidement adhéré la Fondation Émile-Dupont (FED), propriétaire dans le quartier des Ouches-Concorde.

Avec l'engagement de deux étudiants de la HETS en dernière année de bachelor, il a été possible d'accompagner les jeunes et de favoriser l'interaction avec les sociétaires et les autres habitantes et habitants. Encadré par la Maison de quartier, ce travail porte déjà ses fruits et a permis dans un premier temps de restaurer le dialogue, puis d'élaborer une ébauche de solution pour l'un des points chauds du périmètre : le terrain de foot de Jean-Treina, dont la fermeture temporaire avait été décidée pour faire cesser les nuisances récurrentes générées par un groupe de jeunes.

Il est réjouissant de constater que les solutions proposées ont été émises par les jeunes eux-mêmes, témoignant ainsi d'une certaine prise de conscience. C'est tout du moins ce que nous espérons.



RETROUV'ÉTÉ - CONCERT DU 25 AOÛT 2021 AU SQUARE DE JEAN-TREINA

Parmi ces pistes, citons l'établissement d'une charte d'utilisation pour le terrain de foot et, pour les autres déprédations observées dans les halls d'immeubles, une remise à neuf (peinture blanche) et des propositions de fresques artistiques.

Si nous continuons à considérer la surveillance comme un moyen d'action nécessaire, qui va être renforcé notamment par des systèmes de vidéosurveillance, nous restons convaincus que la solution doit naître du dialogue. Celle-ci ne viendra en tout cas pas exclusivement de l'action répressive qui ne fait qu'exacerber les tensions entre les différents groupes à l'origine des incivilités et les habitantes et habitants. En outre, nous n'hésitons pas à déposer des plaintes pénales lorsque les acteurs sont identifiés, voire à résilier les baux à loyer s'il s'agit de sociétaires ou d'enfants de sociétaires.

Il faut cependant avoir conscience qu'en tant que propriétaires, notre action se limite à celle d'un relais. Nous ne pouvons pas en effet nous substituer aux autorités compétentes, mais nous nous félicitons de la collaboration que nous entretenons avec elles.

Nous tenons aussi à remercier l'implication de deux de nos sociétaires et administrateurs, Bruno Cunha Dos Santos et Mohamed Mike Fani, qui n'ont pas hésité à donner de leur temps pour aller à la rencontre des jeunes (Groupe Focus).

Le Groupe « Mieux-Vivre » inclut des sociétaires et des représentant-e-s de la SCHG, mais aussi différent-e-s partenaires comme la Ville de Genève, les polices cantonales et municipales, des membres de l'antenne sociale de Saint-Jean/Servette ainsi que le service de sécurité mandaté par la Coopérative: GPA Guardian Protection SA. Le Groupe s'est réuni à trois reprises durant cet exercice sous la bienveillante présidence de Jean Erhardt, membre du Conseil d'administration de la SCHG. En raison des restrictions sanitaires, la majorité des échanges se sont tenus dans le cadre de visioconférences.

Pétition pour une meilleure concertation

En juin 2019, le Grand Conseil a accepté une motion demandant au canton de renommer au moins 100 rues ou places d'importance avec des noms de personnalités féminines ayant marqué l'histoire de Genève. Cette initiative à laquelle adhère l'ensemble de la SCHG est arrivée aux portes de notre quartier historique où la municipalité a décidé de renommer la route des Franchises, rue Louisa-Vuille, ouvrière horlogère, syndicaliste et ancienne élue de Vernier. Une excellente idée en soi! Toutefois, la Ville n'ayant consulté ni les habitantes et habitants du quartier ni la SCHG, les Instances ont

décidé de récolter des signatures pour faire part aux autorités de leur mécontentement sur la méthode employée. Imposer une décision sans un minimum de concertation n'est pas, selon nous, le meilleur moyen de susciter l'adhésion du plus grand nombre. D'autant que la route des Franchises vient de s'enorgueillir de deux nouvelles constructions d'envergure, les bâtiments A (SCHG) et G (FLPAI), lesquelles viennent d'être mises en exploitation à la route des Franchises 34-36 pour la première et Franchises 26 pour la seconde. Suite au dépôt de notre pétition, nous avons pu défendre notre point de vue devant la Commission dédiée. Contre toute attente, le Conseil d'État a finalement décidé de retenir la proposition de la Ville de Genève, à savoir de désigner notre immeuble rue Louisa-Vuille 6 et 8. Cette situation imposée est d'autant plus gênante que toute la procédure d'autorisation de construire est menée avec la référence Franchises 34 et 36 et que les baux à loyer ont été établis avec cette référence. Au moment de la rédaction de ce rapport, les Instances ne se sont pas encore décidées sur un éventuel recours.

Dernières nouvelles

Prix préférentiels – Forte de ses milliers de sociétaires, la Coopérative dispose d'arguments de poids pour obtenir de la part de certain-e-s partenaires des offres et des prix préférentiels. C'est le cas par exemple avec naxoo, le téléopérateur local qui nous offre depuis plusieurs années un accès gratuit au réseau. À l'heure actuelle, nous poursuivons la même démarche avec l'ensemble des commerçantes et commerçants présents dans nos quartiers ainsi que divers prestataires, dans le domaine des assurances notamment.

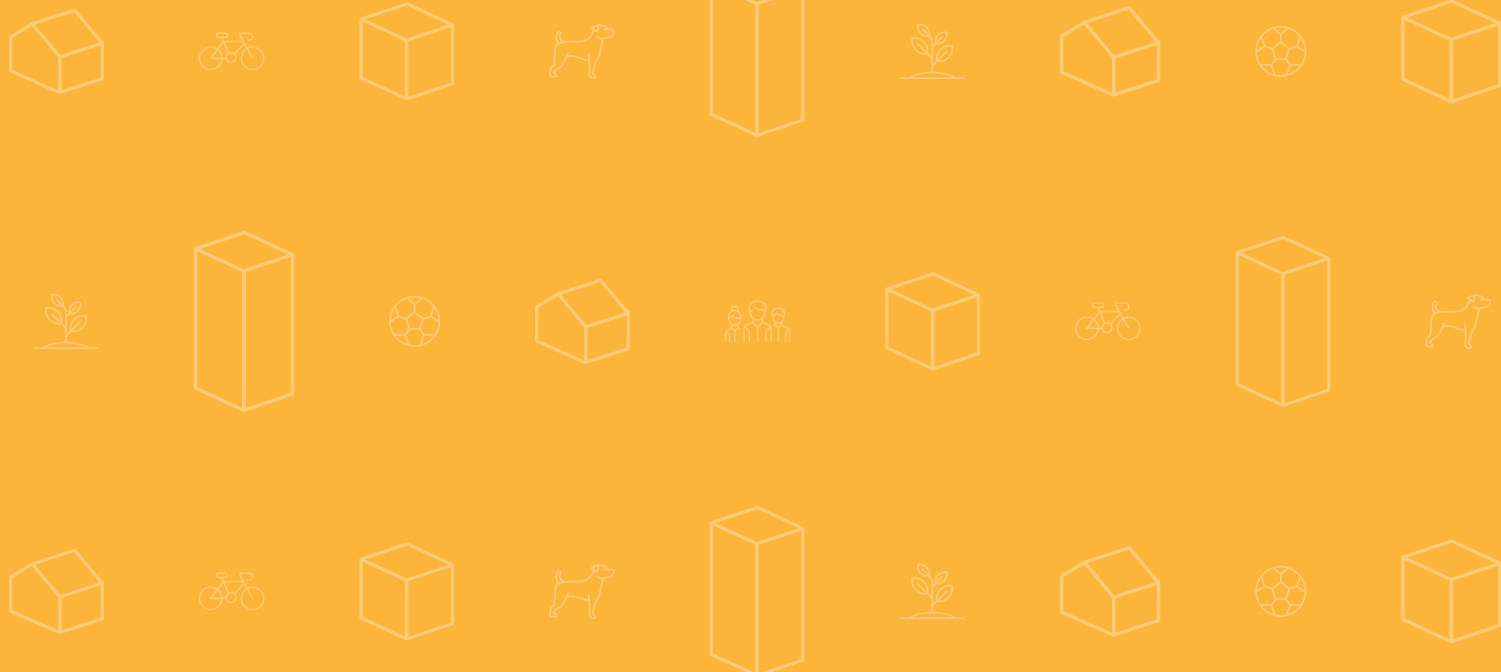
Ressources humaines – Au cours du présent exercice, la SCHG s'est enrichie de nouvelles compétences grâce à Manon Liniger qui nous a rejoints en tant que collaboratrice Gérance, mais aussi à Mélissa Da Rocha, nouvelle téléphoniste-réceptionniste, Cécilia Lante, engagée comme responsable de projets au sein de la Promotion immobilière et Ludovic Gojon, venu renforcer l'équipe des jardiniers. Entré comme temporaire au service Finances « locataires » en 2019, Leotrim Dervishaj fait désormais partie intégrante de notre équipe.

Nous adressons un merci tout particulier à notre collaboratrice Gérance Corinne Piaget, véritable mémoire de la SCHG, dont le départ à la retraite le 1^{er} décembre 2020 vient sceller un engagement sans faille de quarante-trois ans au service de notre Coopérative. Nous souhaitons également une belle retraite à notre collaborateur Sylvain Vulliod qui a œuvré pendant près de quatorze ans à la surveillance des parkings. Nos sincères remerciements et tous nos vœux pour la suite l'accompagnent.

ACTIVITÉS

Travaux et Projets

« Le bâtiment A étant achevé, l'image du quartier évolue, prend forme, s'embellit. Le projet Papillon semble enfin sortir de sa chrysalide, ouvrant la voie à de nouveaux développements. »



Constructions en cours



RUE LOUISA-VUILLE 6 ET 8 – FAÇADE PRINCIPALE

VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES

Projet Papillon

Rue Louisa-Vuille 6 et 8 (Cité Franchises 34 et 36)

Premier des six objets de la SCHG constituant le nouveau visage de notre quartier historique, le bâtiment A du projet Papillon a été mis en exploitation en toute fin d'exercice pour accueillir ses premiers locataires début mai 2021. Une fierté pour notre Coopérative, mais aussi un soulagement, sachant que la dernière ligne droite de cette construction a subi de plein fouet les répercussions de la pandémie.

Rien n'aura été simple pour finaliser ce beau projet. La faute aux restrictions sanitaires liées à la Covid-19, qui ont occasionné des retards dans les livraisons, mais surtout la mise en place de mesures pour préserver au mieux la santé des équipes à l'œuvre sur le chantier. Malgré une direction des travaux menée sans relâche par le bureau Giorgis Rodriguez Architectes Sàrl, avec Delphine Ganter comme cheffe d'orchestre, le chantier a malgré tout accusé un retard de plus de deux mois. Toutes ces contraintes n'ont pas entamé la motivation

générale et le résultat d'une haute qualité est bien au rendez-vous. À l'heure du bilan, nous pouvons nous réjouir du niveau d'exigence qui a été atteint en termes de finitions et d'équipements, d'autant plus pour du logement à loyers contrôlés. La grande joie que nous témoignent les nouvelles habitantes et les nouveaux habitants constitue notre plus belle récompense.

Ce chantier entrepris en 2017 n'a pas été sans conséquences pour ses abords. Nos sociétaires ont su faire preuve de patience et de beaucoup de compréhension. Nous saisissons d'ailleurs l'occasion qui nous est donnée ici pour les en remercier chaleureusement. Nous sommes parfaitement conscients de la charge que cela a représenté pour certaines et certains d'entre eux. Nous avons cependant tout mis en œuvre pour limiter au minimum les nuisances de ce chantier inaugural et il nous tient à cœur d'être tout aussi vigilants pour la suite des opérations.

Constructions en cours (suite)

Nos remerciements s'adressent également à toutes celles et ceux qui ont permis à ce nouveau bâtiment de sortir de terre. Aussi bien du côté des partenaires et de la Promotion immobilière que de la Gérance qui a dû concevoir au dernier moment une nouvelle procédure de visites virtuelles afin de permettre aux aspirant.e.s-sociétaires d'apprécier les biens et d'accéder en ligne à toutes les démarches de candidature. Malgré l'absence des traditionnelles portes ouvertes et la mise en place de cette nouvelle technologie d'immersion, le processus de mise en location s'est déroulé sans encombre, et les 83 appartements ont tous été attribués pour des emménagements échelonnés entre mi-avril et mi-juin 2021.

Information complémentaire : le Conseil d'État a statué sur une nouvelle nomenclature (arrêté du 7 juillet 2021), l'adresse du bâtiment portant à ce jour le nom de rue Louisa-Vuille 6 et 8.

Parkings

Pour celles et ceux qui connaissent le périmètre de Vieusseux-Villars-Franchises, la mise en exploitation du bâtiment A engendre bien sûr des conséquences immédiates sur les accès aux différents parkings et sur la mobilité du quartier. Côté Franchises, la nouvelle rampe du parking souterrain du bâtiment A permet d'accéder aux nouvelles places de parc intérieures que se partagent les habitantes et habitants de la FLPAI et nos nouveaux sociétaires de la rue Louisa-Vuille 6 et 8. Elle dessert également les places couvertes de Vieusseux 9 et les boxes de Vieusseux 1 à 7.

Comme prévu dans le Plan localisé de quartier, un parking extérieur visiteurs de 38 places est accessible depuis la route des Franchises; à l'image de celui d'Edouard-Rod, il sera proposé au public et réglementé au moyen d'un horodateur. Quant aux places en contrebas de Cité Franchises 38 à 44, l'affectation sera déterminée lorsque la base de vie des entreprises encore actives sur les aménagements extérieurs sera définitivement enlevée.

Le périmètre de Franchises étant mis en service, les travaux dévolus à la construction du bâtiment F ont pu être lancés. Ainsi, l'accès au parking souterrain de Vieusseux 21 a été fermé pour toute la durée de ce nouveau chantier. Cette fermeture côté Villars est compensée notamment par l'accès côté Édouard-Rod au pied de Vieusseux 12, permettant ainsi de parvenir aux boxes de la FLPAI, de Vieusseux Parc, de Vieusseux 2 à 6 et de Vieusseux 11 à 27.

Autre conséquence de ce nouveau chantier, une circulation à double sens a été mise en place pour permettre les interventions des services d'urgence notamment. Dorénavant, l'accès à l'intérieur du quartier via la route des Franchises débouche sur un cul-de-sac. Par conséquent, le stationnement hors case n'est pas autorisé le long de cette voie; il y va de la sécurité de toutes et tous.

Bâtiment F – Cité Villars 2 à 8

Le bâtiment A étant achevé, l'image du quartier évolue, prend forme, s'embellit. Le projet Papillon semble enfin sortir de sa chrysalide, ouvrant la voie à de nouveaux développements, lesquels prendront place cette fois côté Villars, le long de la route de Meyrin.

Dès la délivrance de l'autorisation de construire en novembre 2020, au bout de presque deux années d'instruction, nos architectes du bureau Ris + Partenaires Architectes SA ont procédé au lancement de l'opération. Première étape du processus: la démolition des trois immeubles de Cité Villars 2 à 24, caractérisée par le démantèlement minutieux des matériaux de construction, nécessitant des mesures drastiques en lien avec l'environnement.

Tout d'abord, une association spécialisée dans l'économie circulaire a offert une seconde vie à divers objets récupérés sur place. Ainsi, certaines boîtes aux lettres ont même été données au service de formation des postiers. Tous les matériaux ont été triés selon leur nature pour revalorisation, à l'image des débris de maçonnerie qui ont été concassés pour être utilisés notamment dans les bétons de la future construction. En complément, des repérages avant démolition ont été réalisés pour évaluer la présence de nids d'avifaune et de chiroptères, afin d'anticiper la reconstitution future de leur environnement.

Assez rapidement, les constructions anciennes ont été supplantées par un terrain d'allure presque lunaire, largement excavé. Difficile dans ces conditions d'imaginer l'environnement futur de ce secteur. Afin de visualiser au mieux les abords des immeubles, l'illustration virtuelle du projet (ci-contre) met en évidence la topographie, avec la couverture paysagère de l'accès aux parkings souterrains (actuels et nouveaux). Très végétalisés, les aménagements extérieurs font la part belle à la mobilité douce. Consciente que l'environnement paysager importe à tous, la SCHG se fixe comme ambition de ne jamais les négliger.

Au niveau de l'avancement du chantier, l'entreprise de géothermie a réalisé durant le printemps ses 24 forages sur le terrain minutieusement remodelé. L'objectif étant de récupérer l'énergie du terrain au moyen de sondes géothermiques descendant à près de 300 m de profondeur. Ainsi, le futur bâtiment, de très haute performance énergétique visant la certification Minergie P, bénéficiera en partie d'une énergie renouvelable, respectueuse de l'environnement. Les deux dernières constructions dans le quartier étant déjà chauffées par la géothermie, la SCHG affirme manifestement son engagement en matière de développement durable.

Enfin, le planning de chantier prévoit le démarrage du gros œuvre avant la fin de l'année 2021, la livraison des 115 logements étant prévue pour début 2024. Il est rappelé que neuf appartements seront la réplique du modèle de logement à mixité intégrée (LMI) déployé au chemin des Sports 74 à 80. L'adjonction d'une pièce

VVF – F / AMÉNAGEMENTS DES ABORDS DU NOUVEAU BÂTIMENT :
LES ESPACES PAYSAGERS VIENDRONT RELIER L'ESPLANADE AU PIED DE CITÉ VIEUSSEUX 15 À 23
AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE LA NOUVELLE CONSTRUCTION. L'ENTRÉE DES PARKINGS SERA
RECOUVERTE, AFIN DE PLEINEMENT DÉDIER CE PÉRIMÈTRE À LA MOBILITÉ DOUCE.





PROJET FORÊT – VISUALISATION 3D DE L'AMBIANCE DU SQUARE

additionnelle et indépendante à usage flexible prend d'autant plus de sens à l'heure où le télétravail se généralise et nécessite certaines conditions dans un environnement serein.

QUARTIER FORÊT

Bâtiment B1 - Square Aimée-Rapin 2 à 8

Il va sans dire que l'année écoulée a été particulière pour chacune et chacun d'entre nous. Elle a été au mieux une période de ralentissement dans certains domaines d'activité. Pour les projets en cours de la Coopérative, elle n'a pas été synonyme d'arrêt des développements. Bien au contraire, ils ont continué à évoluer. Le bureau VVR Architectes ainsi que les autres mandataires en ont profité pour approfondir leurs études, afin d'être prêts à relancer les opérations dès le feu vert des autorités.

Ainsi, discrètement, mais sûrement, notre chantier de 106 logements dans le quartier de La Forêt suit son cours malgré quelques ralentissements dus à la crise sanitaire, les travaux ayant été arrêtés pendant deux mois. Au niveau de l'avancement, les ouvrages « hors sol » de notre bâtiment (B1) sont prévus pour l'automne prochain. La construction mitoyenne (B2) de notre partenaire la Fondation de

la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) sera réalisée de manière concomitante, les deux blocs avançant au même rythme. Cette étape de chantier battra son plein dès septembre 2021 pour une livraison prévue fin 2023.

D'ici là, difficile de s'imaginer les nouvelles constructions au beau milieu des installations de chantier, sous le ballet incessant des grues... Qu'à cela ne tienne, les artistes 3D « photographient » pour nous le futur. La visualisation parle d'elle-même et préfigure la promesse d'une ambiance de quartier propre à l'esprit coopératif qui nous anime.

ÉDOUARD-ROD 6

Projet avec la primo-coopérative Archipel

À deux pas de notre immeuble sis rue Édouard-Rod, la SCHG développe actuellement un projet quelque peu atypique en partenariat avec la primo-coopérative Archipel et des propriétaires privés. Notre vingtaine de logements en projet s'insérera dans un environnement où les maîtres d'ouvrage ont fait le choix de prioriser les aménagements paysagers en concertation avec les habitantes et habitants alentour. Cette démarche ambitieuse nécessite des



arbitrages avant-gardistes, qui nous poussent à repenser notre modèle d'habitat. Le contexte pandémique actuel a quelque peu conforté notre approche qui consiste à nous recentrer sur l'esprit de quartier, à insuffler un élan collaboratif, peut-être un peu à « casser les codes ». Nos partenaires partagent cette perception et sont même très investis dans les recherches de propositions « disruptives ».

Avec l'assentiment du Comité de direction de la SCHG, nous réfléchissons à faire de ce projet un « laboratoire » pour expérimenter notamment des typologies qui s'éloignent quelque peu de notre standard. En outre, le choix du bureau d'architectes, Beyeler Colaço Roesti Architectes, a été déterminé notamment par le concept constructif, fondé sur une structure mixte bois-béton. Notre partenaire la primo-coopérative Archipel, quant à elle très engagée dans les mesures durables, nous oriente notamment sur le système de gestion de l'eau, avec en particulier la récupération des eaux pluviales.

Quant au planning, la période depuis l'automne 2020 a permis l'aboutissement des démarches liées à la maîtrise foncière, au développement en parallèle des projets composant le bâtiment A (coopératives et propriétaires privés) en vue de déposer les autorisations de construire au premier semestre 2021.

QUAI VERNETS

Îlots A et B

Engagée dès le départ dans l'opération « Quai Vernets » au sein du groupe Ensemble, la SCHG prévoit de réaliser près de 180 logements en deux étapes sur ce vaste terrain en centre-ville de Genève, propriété de l'État. Si le projet n'est pas encore entré dans sa phase de construction malgré les autorisations de construire délivrées en juin 2020, c'est en raison d'un recours formé en juillet 2020 par trois associations et deux privés. Ce qui a eu pour conséquence de geler le planning de chantier, en attendant le jugement sur le fond.

Dans le respect des procédures légales, la zone a tout de même subi quelques changements début 2021. Les travaux de désamiantage et démolition ont été réalisés, avec l'aval de l'État. D'ailleurs, la presse locale s'en est fait l'écho, vu les enjeux que draine une opération d'une telle envergure.

Quant au recours, le Tribunal administratif de première instance (TAPI) s'est prononcé au cours de l'été 2021 en le rejetant; les très nombreux griefs invoqués par les recourants ont tous été écartés par le Tribunal administratif principalement au motif qu'ils ne disposaient pas de la qualité pour recourir.

Entretien des immeubles

« Nous sommes ravis d'avoir achevé la rénovation complète des dalles situées le long de Vieusseux 1 à 7, côté Jura. Cet espace est désormais parfaitement sécurisé pour permettre le passage des pompiers, des ambulances et d'autres véhicules lourds. »

VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES

Esplanade de Cité Vieusseux 9

Afin de traiter le problème de carbonatation qui touche l'armature de l'Esplanade de Cité Vieusseux, nous avons commencé à renforcer les endroits fragilisés et à remplacer, là où cela était nécessaire, les dalles trop sérieusement endommagées. Dans le cadre de ce dossier complexe, nous sommes ravis d'avoir achevé la rénovation complète des dalles situées le long de Vieusseux 1 à 7, côté Jura. Cet espace est désormais parfaitement sécurisé pour permettre le passage des pompiers, des ambulances et d'autres véhicules lourds. Dans ce cadre, la toiture de l'atelier de bijouterie actuellement occupé par l'École d'arts appliqués a également été rénovée. La prochaine étape est la réfection de Vieusseux 1 à 7, côté Salève cette fois, prévue pour le prochain exercice. Le deuxième semestre 2022 devrait nous permettre de voir enfin le bout de ce chantier d'envergure.

Sous-station de Vieusseux 12

La sous-station de Vieusseux 12 était la dernière du périmètre historique de la SCHG à devoir faire l'objet d'une mise en conformité. Aujourd'hui, c'est chose faite, car les travaux de rénovation ont été achevés au début de l'hiver 2020, dans le respect du calendrier et du budget général alloué à la mise aux normes de l'ensemble de nos sous-stations. Cette réalisation s'inscrit dans notre volonté d'optimiser la gestion de l'énergie sur l'ensemble de notre parc immobilier. Dans un même souci de durabilité, les vieilles sous-stations de Sports-Essor et de Camille-Martin seront également rénovées à terme.

Rénovation des façades de Vieusseux 16 et 18

Comme annoncé l'année passée, le projet de la réfection complète de l'enveloppe de Vieusseux 16 et 18 a démarré suite à l'acceptation, en septembre 2020, de notre demande d'autorisation de construire avec la refonte totale de l'isolation, l'installation de nouvelles fenêtres et, enfin, la transformation des balcons en jardins d'hiver au programme. Prévu sur deux ans, ce chantier devrait nous permettre d'obtenir le label Minergie-P rénovation. Une belle récompense pour notre engagement en faveur de la durabilité. Soulignons encore que, pour éviter que l'ensemble de l'immeuble ne se retrouve corseté pendant toute la période par des échafaudages, il a été décidé de mener notre action en trois étapes :

Phase I : de mars 2021 à février 2022

Phase II : de décembre 2021 à octobre 2022

Phase III : de septembre 2022 à août 2023

L'objectif de ce phasage est également de préserver un cadre de vie agréable pour nos sociétaires qui ont déjà fait preuve d'une grande patience lors du remplacement total du réseau de distribution d'eau sanitaire réalisé récemment. Nous mettrons bien entendu tout en œuvre pour limiter au minimum les nuisances et des baisses de loyer seront accordées. À noter que les travaux préparatoires ont débuté en février 2021.

GRANDS TRAVAUX 2019-2029

Systèmes d'ascenseurs

Dans la liste des grands travaux décennaux menés par la SCHG, le dossier concernant la modernisation de ses systèmes d'ascenseurs bat son plein. Dans ce cadre, les équipements des immeubles Vieusseux 11 et 21 ont été remplacés. Deux nouvelles réalisations qui s'ajoutent à celle de Bandol 3 effectuée au deuxième trimestre 2020. La suite des opérations concernera Vieusseux 2, 4 et 15 à 19. Ces travaux se dérouleront lors du prochain exercice.

Éclairage parkings

Également intégré à la liste des grands travaux, le projet de remplacement de l'ensemble des luminaires des parkings de Cité Vieusseux s'est achevé en septembre 2020. Visant à réduire la consommation d'énergie, ce projet a privilégié des équipements et des technologies permettant de faire des économies. À noter que la SCHG a bénéficié d'une subvention cantonale s'inscrivant dans son programme Eco21.



VIEUSSEUX 16 ET 18



ACTIVITÉS

Gérance et Administration

Décomptes de chauffage

Lors de l'exercice sous revue, la facture globale du chauffage pour l'ensemble du parc immobilier de la SCHG a baissé d'environ 10%. Mais que l'on ne s'y trompe pas, cette diminution cache en fait une augmentation de la consommation. L'économie réalisée n'est donc pas due à l'efficacité énergétique des bâtiments ni à la discipline particulière des sociétaires. Cette baisse s'explique par le prix unitaire du kWh pratiqué par SIG. Celui-ci a en effet diminué cette année de 20% pour le chauffage à distance (CàD). En conséquence, les locataires devraient percevoir une ristourne après bouclage des comptes. La modération reste toutefois de mise en matière de chauffage. Rappelons ici qu'une augmentation du chauffage de 1° C pendant la saison froide équivaut à 8% de consommation en plus.

Du côté d'Onex, rue de Bandol et chemin Victor-Duret, dans nos derniers immeubles encore chauffés au mazout, la consommation a également enregistré une hausse de l'ordre de 5%. La pandémie qui nous a tous assignés à résidence pendant de longues semaines pourrait expliquer cette augmentation bien qu'il soit difficile de vérifier cette hypothèse.

Contentieux et Transitoires

La mise en service du bâtiment A ayant été réalisée en toute fin d'exercice, l'état locatif de la Coopérative n'enregistre pas d'évolution particulière cette année. À noter toutefois que le départ progressif des locataires des trois immeubles de Villars 2 à 24 a occasionné une baisse de revenus à hauteur de CHF 200'000.-. Le contentieux a de son côté fortement diminué, passant de CHF 178'500.- à CHF 117'000.-. Celui-ci représente une proportion très faible (0,42%) de l'état locatif. Les retards de paiement de longue durée (plus de dix mois) ont, par contre, augmenté.

La somme des parts sociales à libérer a significativement augmenté et se monte à CHF 33'000.-.

Durant cet exercice, huit poursuites ont été engagées dont trois ont d'ores et déjà été soldées.

Location

LOGEMENTS

Avec 115 changements enregistrés cette année, le taux de rotation est en légère hausse. À noter qu'il n'y a désormais plus de locataires à Villars 2 à 24. Le dernier d'entre eux a quitté définitivement les lieux en février 2021 permettant ainsi l'engagement de l'opération de démolition-construction prévue par le projet Papillon. Les 72 personnes ou ménages qui vivaient là ont donc tous trouvé une solution et nous nous félicitons d'avoir réussi à mener à bien ce projet en proposant des logements de remplacement lorsque cela était possible. S'ajoutent à ce chiffre l'arrivée de 50 nouveaux sociétaires et l'enregistrement de 22 enfants de sociétaires. On compte également au chapitre « location » : 16 échanges, 10 relogements provisoires, 3 relogements définitifs et 14 reprises de bail liées à des modifications du groupe familial (décès, divorce ou séparation).

Suite à la décision de mise en location du bâtiment A dans le secteur de Vieusseux, 180 dossiers ont été retenus et examinés par la commission d'attribution qui s'est réunie à trois reprises pour sélectionner les candidats. Si quelques rares élus ont pu prendre possession de leurs murs avant la fin avril 2021, les entrées se sont en grande majorité effectuées après l'exercice sous revue. Celles-ci se sont échelonnées de mi-avril à fin juin 2021. À noter que les loyers autorisés pour cet immeuble sont très inférieurs à ce qui avait été imaginé en 2016 lors du lancement de ce projet, CHF 4'500.–/pièce contre CHF 6'500.–/pièce; ce qui a eu pour effet de rendre inéligibles de nombreux dossiers en raison d'un taux d'effort trop bas. La baisse du taux hypothécaire explique en partie ce changement qui permet à la SCHG de louer des logements neufs d'excellente qualité à des revenus très modestes. Soulignons encore ici la particularité de ce bâtiment qui combine trois régimes différents: HM-LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations) pour 24 appartements en compensation des appartements démolis, HM (pour les 29 appartements compris entre le rez-de-chaussée et le 5^e étage) et ZDLOC (pour les 30 appartements allant du 6^e au 8^e étage).

PLACES DE PARC, DÉPÔTS, ARCADES

En plus de fournir aux habitantes et habitants du quartier de nouvelles places de stationnement, la mise en exploitation du parking du bâtiment A a permis la remise en location des 110 boxes de Vieusseux 1 à 7, rendus indisponibles pendant la durée du chantier. Finalement, 102 autres places de parc ont été louées et cinq emplacements couverts ont trouvé preneurs pour les deux-roues. On compte encore pour l'exercice des contrats signés pour quatre arcades et 13 locaux, dépôts ou caves.

Lancée l'année dernière, l'initiative visant à mettre à la disposition des sociétaires des cartes journalières pour les visiteurs va se pérenniser. Le tarif restera dans ce cadre le même: CHF 5.–/demi-journée et CHF 10.–/journée. Le règlement de ce dispositif peut être consulté à la réception de la Coopérative ou en ligne sur www.schg.ch (espace personnel).

INSCRIPTIONS

En dehors du processus d'attribution déployé pour le bâtiment A, les inscriptions ont été temporairement ouvertes cette année pour les logements de 2,5 et 4 pièces, principalement pour des candidatures à faible revenu. Cette démarche étant achevée, les inscriptions sont pour l'heure de nouveau suspendues. La SCHG reste toutefois ouverte aux demandes émanant de ses sociétaires-locataires et des membres de leur famille.

Location

BVR

Par souci d'économie et d'écologie, la Coopérative cherche à réduire le nombre de bulletins de versement (BVR). Durant cet exercice, leur émission est passée de 11'000 à 7'700. En plus de limiter d'inutiles frais bancaires et des efforts de manutention importants, cette action prépare le terrain pour remplacer à terme les BVR par le système de QR code.

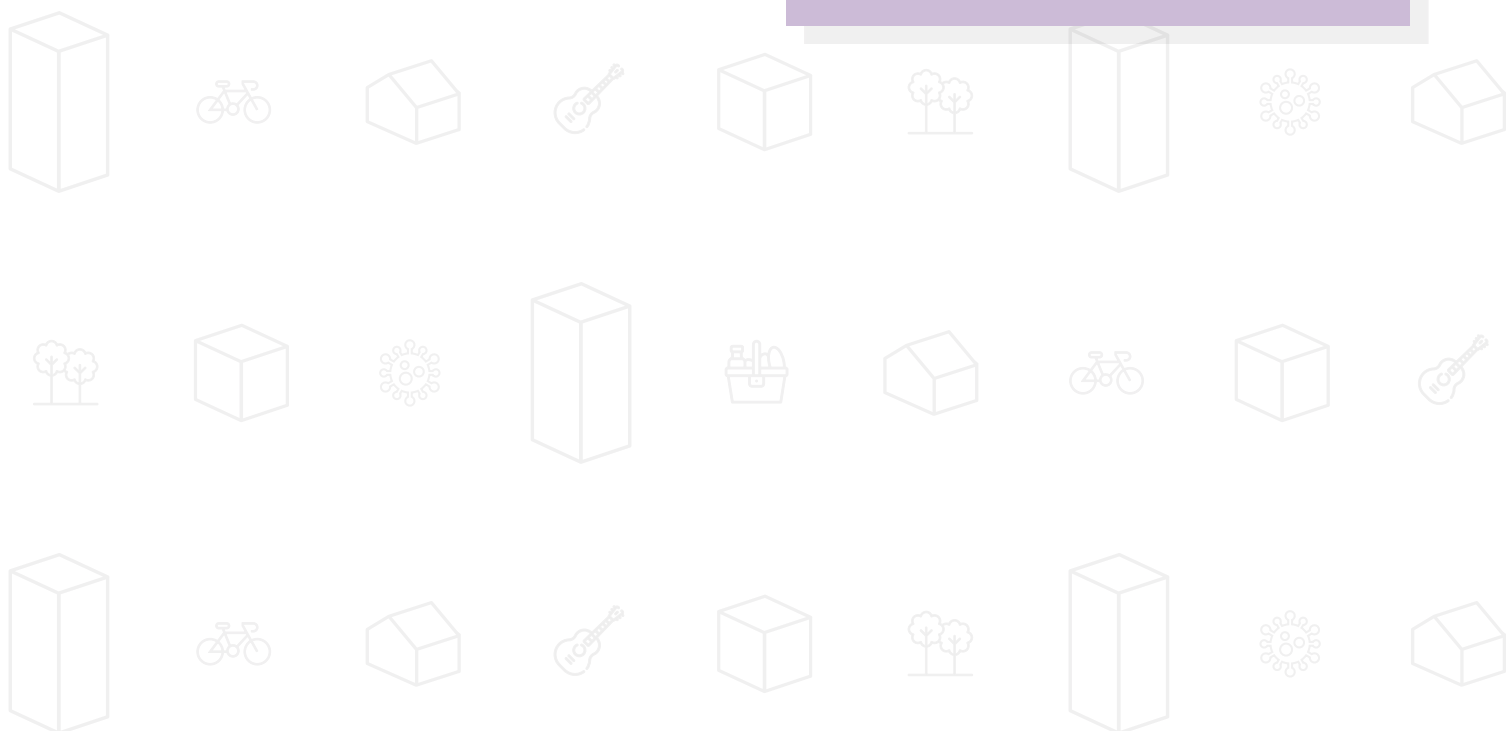
EXCLUSIONS

Pendant la période passée, seule une exclusion a dû être prononcée consécutivement à un non-paiement de loyer récurrent.

COVID-19

Face aux difficultés économiques rencontrées par les commerçant-e-s dans le cadre de la pandémie, la SCHG a appliqué le programme volontaire de l'État permettant d'exonérer les locataires d'arcades qui en ont fait la demande d'une partie de leur loyer selon les principes suivants:

- Vesta 1 pour loyers jusqu'à CHF 3'500.– / mois (avril 2020), l'État a payé 50% du loyer et la SCHG a renoncé à l'autre moitié; 23 sociétaires-locataires ont pu bénéficier de cette mesure;
- Vesta 1bis pour loyers jusqu'à CHF 3'500.– / mois (mai 2020), selon les mêmes conditions que Vesta 1; huit bénéficiaires de cette mesure;
- Vesta 2 pour loyers de plus de CHF 3'500.– / mois (avril, mai et juin 2020), soit deux mois de loyer sur trois gratuits pour le sociétaire-locataire, un payé par le sociétaire locataire, un payé par l'État et un abandonné par le bailleur; un bénéficiaire de cette mesure;
- Vesta 3a pour les loyers jusqu'à CHF 7'000.– / mois (novembre et décembre 2020), selon les mêmes conditions que Vesta 1 et 1bis; 15 bénéficiaires de cette mesure.



RAPPORT FINANCIER



Bilan

Nous achevons notre exercice comptable dans la continuité des prévisions annoncées. Le travail commencé il y a deux ans pour utiliser la provision pour grands travaux, dans le cadre du changement des règles fiscales, se poursuit à satisfaction.

Durant l'exercice, l'élément majeur pour nos sociétaires a été la livraison de l'immeuble Vieusseux-Villars-Franchises (VVF) A, dans le périmètre de Vieusseux. Cette mise en exploitation, menée durant les mois de mai à juillet 2021 par le service de la Gérance, aura permis d'accroître notre parc immobilier de 83 nouveaux logements. Ainsi, les premiers sociétaires-locataires ont pu prendre possession de leur logement dans le courant du mois de mai.

La poursuite du projet Papillon, devant conduire à terme à une refonte en profondeur du périmètre de Vieusseux, s'est portée sur les bâtiments « F » et accessoirement « E ». Pour ce faire, la démolition des immeubles de Villars 2 à 24 a été mise en œuvre, avec pour impact la réduction de notre actif des immeubles en exploitation de CHF 1'981'600.–. Le fonds d'amortissement de ces bâtiments démolis a été utilisé dans une proportion identique.

En parallèle de nos nouvelles réalisations, l'activité des grands travaux d'entretien, à savoir celle portant sur nos immeubles existants, a été particulièrement dense cette année. Ainsi, le début de la campagne de rénovation de bon nombre de nos ascenseurs, la poursuite de la réfection des étanchéités de l'esplanade de la Cité Vieusseux et leur consolidation, la rénovation d'une sous-station de chauffage et l'ambitieux chantier de la tour de Vieusseux 16-18 (rénovation avec le Label *Minergie-P rénovation*), la liste n'étant pas exhaustive, viennent compléter pour l'essentiel les dépenses à hauteur de CHF 4'119'400.– pour cet exercice. Il importe de rappeler que ces charges sont couvertes par la dissolution de la provision pour grands travaux d'entretien. Aussi, conformément à la directive fiscale édictée en 2018, nous aurons l'obligation d'absorber la provision restante de CHF 5'103'882.36, figurant au passif du bilan, d'ici à l'année fiscale 2023. Cela étant, les projections sont conformes à nos attentes et nous devrions y parvenir sans difficulté.

Il sied de préciser que l'utilisation de la provision précitée compense les dépenses réalisées et fait augmenter d'autant le résultat de l'exercice 2020-2021 qui se chiffre à CHF 4'846'344.33.

Ce bénéfice important, que nous avons eu l'occasion d'expliquer déjà lors de précédentes Assemblées générales, conduit bien évidemment à une charge fiscale en relation. Dès lors, la provision globale pour impôts est en augmentation et s'élève au 30 avril 2021 à CHF 2'070'000.–.

D'un point de vue opérationnel et pour répondre à notre volonté de mettre à disposition des outils de gestion efficaces, notre Comité de direction a validé le budget et le choix pour la mise en place d'un nouvel ERP (Enterprise Resource Planning) comptable. Ce nouveau logiciel permettra le pilotage et le suivi des affaires, nécessaires au vu de la croissance du bilan. L'implémentation de ce programme se fera durant l'exercice 2021-2022.

En résumé, notre Coopérative poursuit son activité sur des bases saines et solides, tout en se dotant des outils nécessaires à la gestion de sa croissance.

Le total du bilan au 30 avril 2021 évolue peu par rapport à l'exercice précédent et la diminution de la liquidité de CHF 4'247'809.43 est essentiellement due aux investissements immobiliers liés aux chantiers en cours.

Dans le cadre de la mise en exploitation de l'immeuble VVF A, le prix de revient du bâtiment de CHF 33'406'000.– (hors terrain) a été basculé dans la rubrique « Immeubles en projet et en construction » à la rubrique « Immeubles en exploitation ». En complément, une seconde tranche de CHF 10'000'000.– provenant du crédit hypothécaire vient consolider la fin des travaux du Bâtiment « A » pour les engagements pris auprès de nos mandataires créanciers.

Pour le surplus, l'avance de cotisations patronales futures pour la LPP constituée en 2019 reste inchangée.

Finalement, les prémices de la mise en location du bâtiment VVF A et l'arrivée de nouveaux sociétaires viennent augmenter le capital social. Pour le surplus, les fonds propres de la Coopérative grossissent du montant décidé lors de la dernière Assemblée générale, tenue par correspondance, auquel vient s'ajouter le bénéfice net de l'exercice sous revue précité.

Compte d'exploitation

L'activité d'exploitation pour l'exercice comptable, allant du 1^{er} mai 2020 au 30 avril 2021, s'articule dans la continuité de l'exercice précédent. Pour l'essentiel, la réduction des revenus locatifs de Villars 2 à 24, liée au besoin de l'avancement des chantiers en cours, s'élève à un montant avoisinant CHF 383'000.--.

Dans le cadre des enjeux liés à la crise sanitaire, nous avons été sollicités pour l'octroi de réductions de loyer. En effet, le canton de Genève ayant incité les bailleurs à soutenir notamment les locataires commerciaux (voir les principes d'exonération en page 32 article Covid-19), c'est tout naturellement que notre coopérative a donné une suite favorable à toutes les demandes de nos sociétaires-locataires de surfaces d'activité remplissant les conditions d'octroi de cette réduction de loyer. Dès lors, l'abandon de loyers commerciaux supportés par la SCHG s'est élevé à CHF 44'825.75.

Enfin, la Coopérative étant toujours attentive au bien-être de ses sociétaires, des réductions de loyers ont été accordées pour les nuisances relatives au changement des ascenseurs et, dans des cas exceptionnels, un relogement temporaire a été proposé à des personnes à mobilité réduite.

En termes de charges, la SCHG a poursuivi, dans l'exercice sous revue, ses grands travaux de rénovation comme évoqué dans les commentaires du bilan. Le résultat de l'exercice de CHF 4'846'344.33 est influencé en quasi-totalité par la dissolution de la provision pour grands travaux d'entretien qui s'élève à CHF 4'119'400.--.

Les marchés financiers continuant à être favorables, à l'instar des dernières années, la reconduction de crédits hypothécaires à des taux particulièrement bas nous a amenés à réduire nos intérêts à hauteur de CHF 408'856.20, tout en poursuivant nos amortissements financiers.

Durant la crise sanitaire, le respect des directives fédérales et cantonales, la préservation de nos équipes et la volonté d'assurer la continuité opérationnelle ont eu pour impact la mise en place du télétravail de nos collaboratrices et collaborateurs administratifs et d'horaires spécifiques pour nos concierges, jardiniers et lingères. Ces mesures nous ont conduits à recourir d'une manière très modérée au mécanisme des réductions des horaires de travail (RHT). Le coût comparatif de la masse salariale entre les deux exercices reste dès lors sensiblement identique eu égard aux RHT versées par le canton de Genève au profit de la SCHG.

Pour terminer, la prochaine Assemblée générale ordinaire devra se prononcer sur la proposition d'attribution du bénéfice établie par votre Conseil d'administration, qui se résume comme suit :

	CHF
Bénéfice de l'exercice 2020/2021	4'846'344.33
Report à nouveau de l'exercice précédent	8'166.28
Total à disposition de l'Assemblée générale	4'854'510.61
que votre Conseil d'administration propose de répartir comme suit :	
Attribution au fonds de prévoyance	-15'000.00
Attribution à la réserve spéciale	-4'830'000.00
Report à nouveau	9'510.61

Bilans comparés

ACTIF en CHF	30.04.2021	30.04.2020
ACTIFS CIRCULANTS		
TRÉSORERIE		
Caisse	3'637,80	2'404,10
Compte de chèques postaux	3'734'466,96	2'339'264,64
Comptes bancaires	1'786'103,28	6'806'826,42
Liquidités chantiers	12'805'077,55	13'428'599,86
AUTRES CRÉANCES		
Créances locataires	117'792,55	178'573,35
Créances diverses	687'697,50	750'113,73
./. Correctif de valeur sur les créances	-156'164,05	-165'089,75
STOCKS		
Stocks	10'931,00	20'869,35
ACTIFS DE RÉGULARISATION		
Actifs de régularisation	1'115'387,93	1'340'229,39
TOTAL ACTIFS CIRCULANTS	20'104'930,52	24'701'791,09
ACTIFS IMMOBILISÉS		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Consignation fonds de rénovation CAD	1'371'191,45	1'110'153,05
Consignation Projet Vernets	1'147'672,00	1'147'672,00
Garantie bancaire BCGE, Projet Vernets	440'811,66	992'248,95
Banque CLER, Blocage DGAN VVF	111'033,50	111'023,40
Banque CLER, Blocage DGAN VVF BAT F	199'000,00	–
Banque CLER, Réserve É.-Rod 4a, 4b, 4c	292'333,35	292'357,35
Avance cotisations patronales LPP	2'500'000,00	2'500'000,00
PARTICIPATIONS		
Titres	123'850,00	123'850,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Véhicules	1'400,00	2'600,00
Matériel, Mobilier, Aménagement, Informatique	103'401,00	172'601,00
IMMEUBLES		
Immeubles en projet et en construction	15'698'081,36	29'552'849,18
./. Correctif de valeur sur les créances	-293'000,00	-74'000,00
Immeubles d'exploitation	426'592'072,52	395'675'538,77
./. Fonds d'amortissement	-75'143'143,90	-75'992'743,90
CAPITAL SOCIAL NON LIBÉRÉ		
Parts sociales non libérées	52'500,00	27'750,00
TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS	373'197'202,94	355'641'899,80
	393'302'133,46	380'343'690,89

PASSIF en CHF	30.04.2021	30.04.2020
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		
DETTES À COURT TERME D'EXPLOITATION		
Fournisseurs	3'438'922,31	1'901'310,96
Autres créanciers	5'456'596,23	2'934'963,35
Dépôts de garantie	171'970,20	167'137,85
DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS		
Prêts hypothécaires arrivant à échéance	33'942'054,00	11'420'000,00
Avances à termes fixes (Libor; variable)	9'261'000,00	9'273'000,00
PASSIFS DE RÉGULARISATION		
Passifs de régularisation	3'355'366,80	3'127'192,84
Provision pour impôts	2'070'000,00	1'650'000,00
TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME	57'695'909,54	30'473'605,00
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		
DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS		
Prêts hypothécaires	293'308'081,00	295'289'555,00
Crédits de construction	–	13'320'000,00
PROVISIONS ET RÉSERVE		
Provision pour grands travaux d'entretien	5'103'882,36	9'223'282,36
Provision fonds de rénovation chauffage à distance	1'766'137,05	1'603'104,20
Réserve de cotisations futures LPP	2'500'000,00	2'500'000,00
TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME	302'678'100,41	321'935'941,56
CAPITAUX PROPRES		
Parts sociales remboursables	9'433'750,00	9'284'500,00
Parts sociales non remboursables	698'500,00	698'500,00
Réserve légale	2'031'362,90	2'017'978,05
Réserve spéciale	15'910'000,00	11'350'000,00
Réserve facultative issue du bénéfice	8'166,28	8'552,02
Bénéfice net de l'exercice	4'846'344,33	4'574'614,26
TOTAL CAPITAUX PROPRES	32'928'123,51	27'934'144,33
	393'302'133,46	380'343'690,89

¹ Chauffage à distance

² Direction générale de l'agriculture et de la nature

Comptes d'exploitation comparés

CHARGES en CHF		2020/2021	2019/2020
CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			
Intérêts hypothécaires et autres charges financières		5'724'705,00	6'133'561,20
Entretien immeubles et propriétés	4'874'338,05		
./. Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	-4'119'400,00	754'938,05	1'065'819,45
Contrats d'entretien		501'204,44	547'714,74
Électricité, eau		1'380'119,58	1'438'824,06
Assurances		418'233,20	409'797,30
Conciergerie et fournitures		1'873'897,81	1'867'048,88
Sinistres immeubles, incivilités, vandalisme		109'624,39	54'988,13
Frais contentieux, indemnités payées		25'461,30	40'906,77
Entretien appartements, arcades	2'499'704,10		
./. Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	–	2'499'704,10	2'696'116,50
Télé réseaux		555'339,95	582'599,86
Décompte chauffage appartements vacants		16'617,60	46'706,40
Aménagements extérieurs	400'378,31		
./. Utilisation de la provision grands travaux d'entretien	–	400'378,31	431'106,95
Surveillance		84'551,45	47'966,00
Droits de superficie		573'723,25	573'767,74
Péréquation totale	478'967,00		
./. Répartition sur Cités	-180'000,00	298'967,00	298'967,00
Dépenses diverses et intérêts		237'881,20	239'396,85
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		15'455'346,63	16'475'287,83
CHARGES D'EXPLOITATION COOPÉRATIVE			
Honoraires divers		9'842,00	40'159,50
Frais du personnel administratif et Instances		3'042'165,55	2'892'199,25
Frais de bureau, informatique et communication		1'015'073,47	940'741,88
Frais d'exploitation et frais d'aménagements extérieurs		130'342,45	94'026,87
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs et litiges		449'164,05	239'089,75
./. Dissolution de la provision pour pertes sur créances		-165'089,75	-109'000,00
Pertes sur exercices antérieurs		18'059,75	-899,72
Amortissements mobiliers		68'378,01	112'412,11
Amortissements immeubles		1'132'000,00	1'132'000,00
Attribution à la provision pour chauffage à distance		121'302,45	113'631,90
Helvetia, cotisations employeur avances LPP		–	–
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION COOPÉRATIVE		5'821'237,98	5'454'361,54
IMPÔTS DIRECTS			
Impôts et attribution à la provision		1'151'392,30	1'301'641,70
Dissolution de la provision pour impôts	1'000'000,00		
Utilisation de la provision pour impôts	-580'000,00	420'000,00	–
Bénéfice net de l'exercice		4'846'344,33	4'574'614,26
		27'694'321,24	27'805'905,33

PRODUITS en CHF	2020/2021	2020/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		
Loyers appartements	22'709'898,00	22'650'208,75
Péréquation portée en augmentation de l'état locatif	298'967,00	298'967,00
Loyers locaux commerciaux et dépôts	2'194'000,90	2'354'888,70
Loyers boxes et places de parking	2'359'128,30	2'365'124,30
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	27'561'994,20	27'669'188,75
PRODUITS HORS EXPLOITATION		
Revenus titres et intérêts divers	2'781,10	2'781,10
Recettes diverses	127'259,09	131'160,33
Produits exceptionnels	2'286,85	2'775,15
TOTAL PRODUITS HORS EXPLOITATION	132'327,04	136'716,58
	27'694'321,24	27'805'905,33

Flux de fonds

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE en CHF	2020/2021	2019/2020
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net de l'exercice	4'846'344,33	4'574'614,26
Attribution au fonds d'amortissement sur immeubles	1'132'000,00	1'132'000,00
Dissolution du fonds d'amortissement immeubles pour la démolition Villars 2-24	-1'981'600,00	–
Amortissements matériel, mobilier, aménagement véhicules	70'400,00	115'108,10
Dissolution de la provision pour grands travaux d'entretien	-4'119'400,00	-1'883'300,00
Attribution à la provision pour pertes sur débiteurs	449'164,05	239'089,75
Dissolution de la provision pour pertes sur débiteurs	-165'089,75	-109'000,00
Dissolution de la provision pour pertes sur créances	-74'000,00	–
Attribution à la provision fonds de rénovation chauffage à distance	163'032,85	152'797,75
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (CASH-FLOW)	320'851,48	4'221'309,86
FONDS DE ROULEMENT NET (LIQUIDITÉS NON COMPRIS)		
DIMINUTION (AUGMENTATION) ACTIF CIRCULANT (LIQUIDITÉS NON COMPRIS)		
Diminution (augmentation) débiteurs locataires et créances diverses	123'197,03	-111'130,41
Diminution (augmentation) parts sociales non libérées	-24'750,00	-17'750,00
Diminution (augmentation) actifs de régularisation	224'841,46	59'203,68
	323'288,49	-69'676,73
AUGMENTATION (DIMINUTION) DETTES À COURT TERME (PROVISION POUR IMPÔT COMPRISE)		
Augmentation (diminution) créanciers	4'059'244,23	-4'863'673,55
Augmentation (diminution) dépôts de garantie	4'832,35	5'132,70
Augmentation (diminution) passifs de régularisation	228'173,96	427'123,13
Augmentation (diminution) provision pour impôts	420'000,00	1'280'000,00
	4'712'250,54	-3'151'417,72
DIMINUTION (AUGMENTATION) FONDS DE ROULEMENT NET	5'035'539,03	-3'221'094,45
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	5'356'390,51	1'000'215,41

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE en CHF	2020/2021	2019/2020
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Diminution (augmentation) stocks	9'938,35	-9'351,55
Diminution (augmentation) consignation fonds de rénovation CAD	-261'038,40	24,00
Diminution (augmentation) garanties bancaires BCGE, projet Vernets	551'437,29	7'440,00
Diminution (augmentation) banque CLER, Blocage DGAN VVF Bâtiment A	-10,10	-10,10
Diminution (augmentation) banque CLER, Blocage DGAN VVF Bâtiment F	-199'000,00	–
Diminution (augmentation) banque CLER, Réserve É.-Rod 4a, 4b, 4c	24,00	24,00
Diminution (augmentation) titres	–	1'000,00
Diminution (augmentation) matériel, mobilier, aménagement, informatique	–	-9'708,10
Diminution (augmentation) immeubles, projets et construction	-17'061'765,93	-6'943'102,07
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-16'960'414,79	-6'953'683,82
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation (diminution) emprunts hypothécaires	20'528'580,00	-2'258'420,00
Augmentation (diminution) crédits de construction	-13'320'000,00	10'000'000,00
Augmentation (diminution) parts sociales remboursables	149'250,00	27'250,00
Attribution (dissolution) à la réserve légale	13'384,85	10'204,75
Attribution au fonds de prévoyance du personnel, selon décision AGO	-15'000,00	-15'000,00
FLUX DE FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	7'356'214,85	7'764'034,75
VARIATION NETTE DES LIQUIDITÉS	-4'247'809,43	1'810'566,34

¹ Chauffage à distance

² Direction générale de l'agriculture et de la nature

Annexe aux comptes

Annexe aux comptes selon les dispositions du Code des obligations (CO)

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) sans but lucratif, fondée en 1919, est une coopérative dont le siège social est à Genève. Elle est régie par ses statuts et les articles 828 et suivants du CO. La société a pour but de mettre à disposition, exclusivement de ses membres et de leur famille, des logements à des conditions favorables, ainsi que des surfaces d'activités. Pour ce faire, elle peut notamment construire des immeubles, principalement dans le cadre des lois d'encouragement à la construction et à l'exploitation. La Coopérative compte à ce jour plus de 2'000 membres. C'est pourquoi la SCHG doit établir des états financiers selon une norme reconnue (art. 962 al. 1 ch. 2 CO).

a. Généralités

Les comptes annuels sont basés sur l'hypothèse de continuation de l'exploitation (*going concern*) et présentés en francs suisses (CHF). Ils respectent le principe de la présentation au brut, à l'exception des charges d'entretien et travaux, ainsi que pour les sinistres, qui sont présentés en déduction des parts refacturées aux locataires ou à des tiers. Cette présentation reflète mieux la réalité économique des opérations concernées.

Les exercices comptables de la SCHG commencent le 1^{er} mai de l'année pour se terminer le 30 avril de l'année suivante.

b. Principes d'évaluation

Les principes d'évaluation se basent sur la valeur d'acquisition ou le prix de revient. Le principe de l'évaluation individuelle des actifs et des passifs s'applique. S'agissant des principales positions du bilan, cela signifie les principes suivants:

I. Parc Immobilier/Immeubles d'exploitation

Les immeubles sont portés au bilan à leur valeur d'acquisition ou à leur prix de revient. Lors de chaque clôture, les dépenses de l'année ayant un caractère de plus-value pour le bien-fonds sont estimées, afin de les activer. L'abrogation de la pratique fiscale en matière de provisions pour grands travaux d'entretien, éditée par l'administration fiscale cantonale en septembre 2018, nous incite à dissoudre la provision existante au fur et à mesure des travaux engagés, et ce, au plus tard le 31 décembre 2023.

II. Stocks

Le stock de mazout concernant Onex est porté au bilan à sa valeur d'acquisition calculée selon la méthode FIFO. Un inventaire physique des stocks est effectué à chaque clôture. La centrale thermique de Vieusseux a été cédée à la SIG selon le contrat du 31 décembre 2010. De ce fait, il existe une indemnité forfaitaire en cas de résiliation du contrat. La valeur à la date du bouclage est de CHF 3'000'000.– pendant les dix premières années (2011 à 2021), dégressive ensuite, pour s'éteindre à la 20^e année.

III. Prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires sont portés au bilan à leur valeur nominale. Les intérêts courus sont enregistrés dans les passifs de régularisation. Au surplus, les contrats de nos créanciers indiquent une cession des loyers.

IV. Parts sociales

Les parts sociales sont enregistrées dans la comptabilité sur la base des mouvements recensés dans le registre prévu à cet effet. Les entrées et sorties des coopérateurs sont, quant à elles, régies par les statuts. Ces parts sociales ne sont pas rémunérées conformément à l'article 19 des statuts approuvés le 28 mars 2011, dans le but de bénéficier d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour les immeubles.

V. Réserve légale issue du capital

La taxe d'inscription de CHF 10.– par nouveau sociétaire est comptabilisée dans la réserve légale. En cas de remboursement anticipé des parts sociales, le coopérateur se voit prélever une retenue de 2.50% par année d'anticipation au prorata temporis. Cette retenue, correspondant à un agio pour la Coopérative, est enregistrée en augmentation de la réserve légale.

VI. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent entre autres des titres non cotés, acquis en vue d'une détention à long terme. Ils sont par conséquent évalués au coût d'acquisition, déduction faite des éventuelles pertes de valeur. Pour le surplus, ces immobilisations comportent des actifs non librement disponibles, soit:

Consignation fonds de rénovation CAD	CHF	1'371'191.45
Consignation projet Vernets	CHF	539'000.00
Versement complémentaire le 23.05.2017	CHF	608'672.00
Garanties bancaires BCGE	CHF	440'811.66
Consignation abattage arbres VVF Bât A	CHF	111'033.50
Consignation abattage arbres VVF Bât F	CHF	199'000.00
Réserve pour travaux immeubles	CHF	292'333.35
Avance cotisations part patron. LPP	CHF	2'500'000.00

¹ Chauffage à distance

VII. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements et des dépréciations nécessaires. Cette rubrique comprend principalement les immeubles.

L'affectation du fonds d'amortissement prend en considération les immeubles bâtis sur des terrains en droit de superficie (voir liste d'immeubles en DDP) ainsi que ceux faisant partie des Cités « Franchises-Villars ».

en CHF	30.04.2021	30.04.2020
I. LISTE DES IMMEUBLES TOUCHÉS PAR LES BAISSÉS DE LOYER		
PERTE LOCATIVE RELATIVE AU CHANTIER VVF		
Logements Villars 2 à 24 (démolition)	378'978.70	252'681.30
Parking Villars 2 à 24 (démolition)	4'260.00	0.00
Places jaunes (démolition)	3'450.00	0.00
Logements Franchises 30 à 36 (démolition)	131'089.20	131'089.20
Place de parking Franchises 30 à 36 (démolition)	7'980.00	7'980.00
Boxes Vieusseux 1 à 7 (travaux bâtiment A)	104'340.00	132'605.00
Voie souterraine + Vieusseux 9	19'050.00	15'210.00
Ville de Genève Vieusseux 4 Arcade	9'936.00	9'936.00
État de Genève Bijouterie Condamn. Part.	14'341.25	0.00
Remplacement ascenseur Vieusseux 11	6'908.00	0.00
Perte Covid pour locaux commerciaux	44'825.75	0.00
Parking extérieur Franchises 38 places	Pour mémoire	Pour mémoire
TOTAL	725'158.90	549'501.50

¹ Droit distinct et permanent

Annexe aux comptes (suite)

en CHF	30.04.2021	30.04.2020
II. LISTE D'IMMEUBLES EN DROIT DE SUPERFICIE (DDP¹)	Propriétaire du terrain	Échéance DDP
Franchises 30-52 (Franchises 30 à 36 démolition)	Ville de Genève	30.04.2028
Franchises 28 (citernes)	FLPAI	30.04.2065
Vieusseux 12 (aménagements extérieurs)	FLPAI	20.03.2077
Ernest-Pictet 31 et 33	Ville de Genève	31.12.2096
Sonnex 13	Etat de Genève	31.12.2103
La-Tambourine 25 à 29	FPLC	22.11.2106
Sonnex 30 et 32	Etat de Genève	31.12.2107
Édouard-Rod 4a, 4b et 4c	Etat de Genève	31.10.2110
Joli-Mont 7 à 11	Etat de Genève	31.05.2112
III. SÛRETÉS CONSTITUÉES EN FAVEUR DES TIERS		
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des prêts	390'269'500.00	391'043'700.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires libres	1'907'500.00	1'907'500.00
Valeur nominale de l'ensemble des cédules hypothécaires	392'177'000.00	392'951'200.00
IV. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES		
Dettes au 30 avril envers les institutions de prévoyance:		
Helvetia, LPP prime	683'930.00	393'983.30
AVS	98'730.45	41'705.25
TOTAL	782'660.45	435'688.55
V. HONORAIRES VERSÉS À L'ORGANE DE RÉVISION		
Prestations en matière de révision incluses dans les frais généraux administratifs	38'233.50	39'310.50
Prestations en matière de comptes Swiss GAAP RPC 2019-2020	8'077.50	8'077.50
Prestations en matière de fiscalité incluses dans les frais généraux administratifs	2'961.75	4'792.65
TOTAL	49'272.75	52'180.65

² Droit distinct et permanent

en CHF	30.04.2021	30.04.2020
VI. ACTIFS DE RÉGULARISATION		
Le détail des actifs transitoires se décompose comme suit:		
Charges payées d'avance	1'084'992.88	1'262'890.89
Produits à recevoir	30'395.05	77'338.50
TOTAL	1'115'387.93	1'340'229.39
VII. PASSIFS DE RÉGULARISATION		
Le détail des passifs de régularisation se décompose comme suit:		
Charges à payer	2'315'480.25	2'140'833.89
Produits reçus d'avance	1'039'886.55	986'358.95
TOTAL	3'355'366.80	3'127'192.84
VIII. CRÉANCES DIVERSES		
Les autres créances se présentent comme suit:		
Frais communs d'exploitation à charge des partenaires (conventions avec des tiers)	179'081.80	235'814.43
Débiteurs liés aux activités de promotion (montant provisionné à 100 %)	37'291.30	37'291.30
Débiteurs divers autres	471'324.40	477'008.00
TOTAL	687'697.50	750'113.73
IX. AUTRES CRÉANCIERS		
Ce poste contient:		
Fournisseurs divers (factures liées à l'avancement des chantiers)	4'293'883.91	1'615'616.64
Charges sociales	817'253.18	450'626.19
Provisions, litiges et honoraires avocats	300'000.00	764'000.00
TVA	24'573.49	42'581.47
Créanciers divers	20'885.65	62'139.05
TOTAL	5'456'596.23	2'934'963.35
X. RECETTES DIVERSES		
Cette rubrique comporte, pour l'essentiel, les recettes annexes de la SCHG:		
Escomptes des fournisseurs	–	4'784.70
Recettes buanderies et horodateurs	47'627.36	33'734.39
Honoraires gérance des frais communs, décompte chauffage, autres	79'631.73	92'641.24
TOTAL	127'259.09	131'160.33

Annexe aux comptes (suite)

en CHF	30.04.2021	30.04.2020
XI. ENGAGEMENT HORS BILAN		
Caserne des Vernets promesse DDP ¹	292'584.00	292'584.00
Divers projets liés à la communication (projet Amigo)	p.m.	p.m.
Célébration du centenaire, selon budget	–	215'705.70
Coopérative Archipel Édouard-Rod 6 (janvier 2022)	50'840.91	–
Coopérative Archipel Édouard-Rod 6 (janvier 2023)	50'840.91	–
TOTAL	394'265.82	508'289.70
XII. DIVERS		
Dossiers en attente d'obtention d'un ADCE ² :		
- Sonnex 13 (déposé en janvier 2018)		
- Sonnex 30 et 32 (en cours)		
- Sports 74 à 80 (en cours)		
- Joli-Mont 7 à 11 (à déposer)		
- Viusseux 23 à 27 (à déposer)		
- La-Tambourine 25 à 29 (déposé en mai 2017)		
Dossiers sous contrôle de l'État et déjà au bénéfice d'un ADCE ¹ :		
- Édouard-Rod 4a, b, c		
- Bandol 3 à 9bis		
- Victor-Duret 42 à 46		
- Ernest-Pictet 31 et 33		
Exonération fiscale		
La SCHG se trouve au bénéfice d'une exonération fiscale totale ou partielle de l'impôt immobilier complémentaire, pour ses immeubles, selon le courrier de l'administration fiscale du 06.10.2010.		
Comparatif de certains comptes		
Afin d'affiner l'analyse des comptes, la SCHG a décidé de distinguer plus précisément certaines charges, ce qui impacte le comparatif détaillé au niveau des comptes d'exploitation des immeubles. Afin d'éviter un travail fastidieux, il a été décidé de ne pas retraiter l'exercice antérieur.		
XIII. VALEUR ASSURANCE INCENDIE		
Valeurs assurées selon police	667'804'300.00	648'372'000.00

¹ Droit distinct et permanent

² Arrêté départemental du Conseil d'État

Rapport de l'organe de révision



société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.
Genève

**Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de
Société coopérative d'habitation Genève, Genève**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Société coopérative d'habitation Genève, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 30 avril 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, ainsi que la gestion incombent au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 avril 2021 sont conformes à la loi et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 906 CO renvoyant aux prescriptions de l'article 728a al. 1 chiffres 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Enfin, sur la base du mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à la vérification par sondage de l'établissement du tableau de répartition des dépenses de chauffage. Dans le cadre de nos contrôles, nous n'avons pas constaté d'anomalies.

Genève, le 16 septembre 2021

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Pascal Rivollet
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Andrew Heiaconde
Expert-réviseur agréé

Annexes :

- Etats financiers 2020-2021 (bilan, compte de résultat, tableau des flux de trésorerie et annexe aux comptes) ;
- Proposition du Conseil d'administration relative à l'emploi du bénéfice.

IMPRESSUM

Responsable d'édition:

Carol Jornod, Responsable Communication et Instances

Concept et design:

www.blossom-com.ch

Crédits photo:

© Luca Fascini: couverture, page 23

© Christophe Michaud: page 5 et pages 12 à 17

© Carol Jornod: page 20

© Imagina: pages 25, 26 et 27

© Nomos - Groupement d'Architectes: page 29

En couverture: rue Louisa-Vuille 6 et 8, façade principale

Imprimé à Genève sur du papier recyclé

**SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION GENÈVE - SCHG**

Adresse postale

Case postale 270 | 1211 Genève 28

Siège, réception et administration

Cité Vieusseux 1 | 1203 Genève | T +41 22 344 53 40
schg@schg.ch

Les bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi
de 10h à 16h

schg.ch